

# STATUT

Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej

„PRAGA”

w Warszawie



Warszawa 2018 r.  
(tekst jednolity)

## SPIS TREŚCI

	Strona
<b>ROZDZIAŁ I</b>	<b>03</b>
A. Postanowienia ogólne	03
B. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni	03
<b>ROZDZIAŁ II CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI</b>	<b>04</b>
A. Uzyskanie członkostwa	04
B. Prawa i obowiązki członków	06
C. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	08
D. Udziały i wkłady	08
E. Ustanie członkostwa	11
<b>ROZDZIAŁ III ORGANY SPÓŁDZIELNI</b>	<b>12</b>
A. Przepisy ogólne	12
B. Walne Zgromadzenie	13
C. Rada Nadzorcza	15
D. Zarząd	17
E. Rady Osiedli	18
F. Rada Członków Oczekujących	19
<b>ROZDZIAŁ IV PRAWO DO LOKALU</b>	<b>19</b>
A. Przepisy ogólne	19
B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	21
C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	23
D. Prawo do domu jednorodzinnego w Spółdzielni	23
E. Ustanawianie odrębnej własności lokali	24
F. Przeniesienie spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo własności lokalu	25
G. Zamiana lokali	27
H. Najem lokali mieszkalnych	28
I. Lokale użytkowe	28
J. Garaże	29
<b>ROZDZIAŁ V GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI</b>	<b>29</b>
<b>ROZDZIAŁ VI ORGANIZACJA, EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE     NIERUCHOMOŚCI</b>	<b>30</b>
<b>ROZDZIAŁ VII PRZEPISY PRZEJŚCIOWE</b>	<b>34</b>

## ROZDZIAŁ I

### A. Postanowienia ogólne

#### § 1.

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia nosi nazwę Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa "Praga", zwana dalej Spółdzielnią, a jej siedzibą jest m. st. Warszawa.

#### § 2.

1. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie:
  - 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1560),
  - 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 845),
  - 3) innych ustaw,
  - 4) postanowień niniejszego Statutu.
2. Ilekroć w Statucie jest mowa o „Ustawie” bez bliższego doprecyzowania, należy przez to rozumieć ustawę, o której mowa w ust. 1 pkt 2.

#### § 3.

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

### B. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni

#### § 4.

1. 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 o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni w szczególności jest:
  - 1) wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych na własny rachunek,
  - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) zarządzanie i wynajem nieruchomości własnych lub dzierżawionych,
  - 4) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
  - 5) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 6) działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją.
3. Spółdzielnia może:
  - 1) budować lub nabywać budynki w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) budować lub nabywać budynki w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - 3) budować i nabywać domy jednorodzinne w celu przeniesienia na członków własności tych domów,
  - 4) udzielać pomocy członkom Spółdzielni w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
  - 5) budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu oraz miejsc postojowych.
4. Spółdzielnia może ponadto:
  - 1) wynajmować lokale mieszkalne,
  - 2) wynajmować lokale o innym przeznaczeniu,
  - 3) wynajmować miejsca postojowe na parkingach,
  - 4) wydzierżawiać nieruchomości gruntowe,
  - 5) podejmować inne działania mające na celu pozyskiwanie środków na działalność statutową.

5. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
6. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
7. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

#### § 5.

W celu realizacji statutowych zadań Spółdzielni:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa,
- 2) nabywa tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 3) zarządza nieruchomościami,
- 4) prowadzi gospodarkę remontową,
- 5) prowadzi działalność społeczno – oświatowo – kulturalną.

## ROZDZIAŁ II CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

### A. Uzyskanie członkostwa

#### § 6.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych „ekspektatywą własności”,
  - 5) będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 Ustawy.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 Ustawy. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu w wyniku przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 Ustawy. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
7. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa

w art. 17<sup>19</sup> Ustawy, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> Ustawy.

#### § 7.

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) nabycia ekspektatywy własności;
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 Ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 Ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 Ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
- 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.

#### § 8.

1. Warunkiem przyjęcia na członka osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę. Deklaracja powinna zawierać także dane wskazane w § 10 ust. 1 pkt 2, 3, 4 i § 12 ust. 1 pkt 17 Statutu.
2. W formie pisemnej deklaruje się także wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
3. Decyzję o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni oraz o odmowie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni podejmuje Zarząd w formie uchwały, w ciągu miesiąca od złożenia deklaracji.
4. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie powinno zawierać numer i datę podjęcia uchwały. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno ponadto zawierać uzasadnienie.
5. Od uchwały Zarządu, o której mowa w ust. 3, służy odwołanie do Rady Nadzorczej. Do postępowania odwoławczego stosuje się odpowiednio przepisy Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### § 9

Osoba, która stała się członkiem Spółdzielni w związku z zaistnieniem okoliczności wskazanych w § 7 pkt. 2 i 3, powinna pisemnie niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o przysługującym jej członkostwie oraz okazać oryginał, bądź poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię dokumentu stanowiącego podstawę nabycia członkostwa. Pismo powinno zawierać imię i nazwisko członka oraz jego miejsce zamieszkania, a jeżeli członek jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, a także dane wskazane w § 10 ust. 1 pkt 2, 3, 4 i § 12 ust. 1 pkt 17 Statutu.

#### §10.

1. Rejestr członków zawiera:
  - 1) imiona i nazwiska członków,
  - 2) datę urodzenia,
  - 3) nr PESEL,
  - 4) stan cywilny,

- 5) miejsce zamieszkania członków (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę),
  - 6) wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne,
  - 7) zmiany powyższych danych,
  - 8) datę przyjęcia w poczet członków,
  - 9) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania,
  - 10) informacje o zadłużeniach czynszowych, a także z innych tytułów.
2. W odniesieniu do członków, którzy uzyskali członkostwo w Spółdzielni przed dniem 9 września 2017 r., rejestr członków zawiera ponadto wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów.
  3. Wgląd do informacji zawartych w rejestrze mogą mieć członkowie Spółdzielni, ich współmałżonkowie, wierzyciele zadłużonych oraz wierzyciele Spółdzielni. Małżonek członka Spółdzielni może uzyskać informacje wyłącznie w zakresie zadłużeń współmałżonka.

## **B. Prawa i obowiązki członków**

### § 11.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są równe dla wszystkich członków.
2. Członkowi przysługuje prawo:
  - 1) wyborcze czynne i bierne do organów Spółdzielni, o ile posiada on pełną zdolność do czynności prawnych; osoba małoletnia i ubezwłasnowolniona posiada jedynie czynne prawo wyborcze i bierze udział w głosowaniu przez swojego przedstawiciela ustawowego,
  - 2) osobistego udziału w Walnym Zgromadzeniu, albo przez pełnomocnika na zasadach określonych w § 35 Statutu,
  - 3) czynnego udziału w życiu Spółdzielni,
  - 4) otrzymania informacji, w sposób określony w § 14 ust. 1 Statutu, o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 5) otrzymania odpisów Statutu i regulaminów obowiązujących w Spółdzielni, oraz kopii innych dokumentów, o których mowa w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z zastrzeżeniem przepisów ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o ochronie danych osobowych oraz ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, w oparciu o obowiązujące regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą,
  - 6) wglądu do dokumentów jego dotyczących oraz uzyskania wyczerpującej informacji w sprawach wynikających z jego członkostwa, z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 r., poz. 922 ze zm.),
  - 7) odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym w sprawach ze stosunku członkostwa i w sprawach związanych ze spółdzielczym prawem do lokalu lub garażu, na zasadach określonych w § 13 Statutu,
  - 8) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich sprzeczności z przepisami Statutu, dobrymi obyczajami, godzeniem w interesy Spółdzielni albo podjętymi w celu pokrzywdzenia członka Spółdzielni. Uchwały dotyczące wykluczenia lub wykreślenia mogą zaskarżyć tylko członkowie Spółdzielni, których one dotyczą,
  - 9) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z urządzeń i usług Spółdzielni,
  - 10) uzyskania prawa do lokalu, garażu lub miejsca postojowego, na zasadach określonych w niniejszym Statucie,
  - 11) żądania zawarcia umowy:
    - a) o przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
    - b) o przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
    - c) o przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego,
  - 12) wynajęcia lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 13) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności.

## § 12.

### 1. Członek jest obowiązany do:

- 1) przestrzegania Statutu i aktów wewnątrzspółdzielczych wydanych na podstawie obowiązujących przepisów,
  - 2) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie oraz uczestniczenia w realizacji zadań ustawowych i statutowych,
  - 3) wnoszenia opłat określonych w Statucie,
  - 4) wniesienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego (w tym spłaty kredytu wraz z odsetkami) na zasadach określonych w Statucie, chyba że wkład został uiszczony przez małżonka będącego już członkiem Spółdzielni,
  - 5) wniesienia kaucji zabezpieczającej, w przypadku najmu lokalu lub garażu,
  - 6) wniesienia środków ponad wkład mieszkaniowy lub budowlany, w przypadku uzyskania prawa do lokalu nabytego w drodze przetargu,
  - 7) poinformowania o swojej dacie i miejscu urodzenia, nr PESEL i stanie cywilnym,
  - 8) uiszczania w terminie opłat należnych Spółdzielni,
  - 9) pokrycia zobowiązań wynikających z rocznego rozliczenia mediów w danej nieruchomości (budynku) bez względu na datę przejęcia lokalu,
  - 10) zawiadamiania pisemnie Spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji – szczególnie danych adresowych,
  - 11) udostępnienia lokalu oraz pomieszczeń przynależnych w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych zużycia wody, ciepła lub innych mediów oraz umożliwienia dokonywania odczytu tych urządzeń lub osobistego odczytu i przekazania jego wyniku do administracji Spółdzielni,
  - 12) niezwłocznego udostępniania lokalu oraz pomieszczeń przynależnych w razie konieczności usunięcia awarii, lub przeprowadzenia remontu związanego z awarią, z możliwością jej powstania, a także w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę. Jeżeli członek lub inna pełnoletnia osoba korzystająca z lokalu jest nieobecna lub odmawia jego udostępnienia, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale. W przypadku, gdy otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność członka lub innej pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności sporządza się protokół,
  - 13) udostępniania lokalu oraz pomieszczeń przynależnych w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu wyposażenia technicznego lokalu oraz umożliwienia dokonania niezbędnych prac konserwacyjnych i remontowych, w tym przeprowadzenia remontów należących do obowiązków Spółdzielni oraz wynikających z zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczych,
  - 14) użytkowania lokalu, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - 15) zawiadamiania Spółdzielni w formie pisemnej o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu, a wobec braku takiej deklaracji – poddaniu się kontroli zasiedlenia,
  - 16) zawiadamiania w formie pisemnej Spółdzielni o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne użytkowanie lokalu mieszkalnego, jeżeli będzie miało to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, jak również, jeżeli jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub jego części,
  - 17) pozostawienia Spółdzielni danych kontaktowych, dzięki którym Spółdzielnia może porozumieć się z nim lub osobą przez niego wskazaną w przypadku awarii lub innego niebezpieczeństwa dotyczącego jego lokalu,
  - 18) zachowania w tajemnicy informacji udostępnianych przez Spółdzielnię, w tym nieudostępniania tych informacji osobom trzecim, chyba że przepisy prawa stanowią inaczej.
2. Członek ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną Spółdzielni i osobom trzecim związaną z niezgodnym z prawem wykorzystaniem dokumentów uzyskanych od Spółdzielni.

## C. Postępowanie wewnętrzne

### § 13.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu jednego miesiąca, a jeśli sprawa jest skomplikowana – w ciągu dwóch miesięcy od daty złożenia.
2. W sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa albo w sprawie związanej ze spółdzielczym prawem do lokalu lub garażu, o negatywnej decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowanego na piśmie, podając jej uzasadnienie i pouczyć o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej, w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia, z wyjątkiem decyzji, o których mowa w ust. 5.
3. W przypadkach określonych w ust. 2 Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z uzasadnieniem.
4. Uchwała Rady dotycząca spraw wymienionych w ust. 2 jest ostateczna w postępowaniu wewnętrznym.
5. Odwołania od uchwał Zarządu wynikające z postanowień art. 42 ust. 2 Ustawy rozpatrywane mogą być wyłącznie w trybie określonym postanowieniami tej ustawy.

### § 14.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków lub jego części, zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce i 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. Zawiadomienia członków dokonuje się przez wywieszanie zawiadomień na klatkach schodowych nieruchomości oraz w biurach Spółdzielni.
2. Zawiadomienia o wysokości opłat, o potwierdzeniu salda, o rozliczeniach za media oraz ich zmianie wkładane są do skrzynek pocztowych należących do określonych lokali w poszczególnych budynkach chyba, że osoba, której przysługuje prawo do lokalu wskaże inny adres korespondencyjny – wówczas zawiadomienie doręcza się listem poleconym. Zawiadomienia takie są skuteczne w zakresie powiadamiania o opłatach za korzystanie z lokali.
3. Jeżeli członek Spółdzielni wskaże adres do doręczeń, wymagający sposobu dostarczania korespondencji poprzez pocztę lub w sposób inny, może on ponieść koszty dokonywania tego sposobu doręczenia. Dotyczy to także kosztów dostarczania korespondencji, związanej z zaległościami w uiszczaniu opłat, o których mowa w § 114 Statutu.
4. Jeżeli członek Spółdzielni wyrazi pisemną zgodę, Spółdzielnia może dostarczać wszelką korespondencję temu członkowi za pośrednictwem systemu EBOK, chyba że przepisy prawa lub Statutu zastrzegają inny tryb doręczania dla danego rodzaju korespondencji.

## D. Udziały i wkłady

### § 15.

1. Członkowie wnoszą:
  - 1) wkład mieszkaniowy lub budowlany,
  - 2) środki ponad wkład mieszkaniowy lub budowlany, o ile uzyskuje spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku przetargu,
  - 3) środki wymagane przez Spółdzielnię - w przypadku ubiegania się członka o przeniesienie własności lokalu.
2. Udziały wniesione przed dniem 09.09.2017 r. nie podlegają kumulacji i są liczone odrębnie dla każdego prawa.

### § 16.

1. Zwrot ponadobowiązkowych udziałów następuje na wniosek członka w ciągu 1 miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym wystąpił on z żądaniem zwrotu.
2. Udziały byłego członka wypłaca się w wysokości nominalnej w ciągu miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym wystąpił on z żądaniem wypłaty pod warunkiem, że



jego udział nie został przeznaczony na pokrycie strat Spółdzielni lub nie został zbyty w drodze spadku bądź podziału majątku.

3. Sposób wypłaty, w przypadkach określonych w ust. 1 i 2, członek obowiązany jest uzgodnić we właściwym czasie ze Spółdzielnią.

#### § 17.

1. Osoba ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
3. Przez koszty budowy, o których mowa w ust. 1 i 2, rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na dany lokal.

#### § 18.

1. Wkład mieszkaniowy osoba, o której mowa w § 17 ust. 1 Statutu, obowiązana jest wnieść w całości przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Uznaje się, że w przypadku uzyskania praw do wkładu mieszkaniowego w drodze darowizny lub dziedziczenia —osoba ubiegająca się o ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego posiada wymagany przez Spółdzielnię wkład mieszkaniowy.
3. W wypadku, gdy trudna sytuacja materialna osoby, o której mowa w § 17 ust. 1 Statutu i jej rodziny nie pozwala na wywiązanie się z obowiązku wniesienia wkładu mieszkaniowego w całości, Zarząd Spółdzielni może zezwolić tej osobie na wniesienie wkładu w ratach. Wówczas harmonogram wpłat rat na poczet wkładu wynika z zawartej ze Spółdzielnią umowy gwarantującej ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Do czasu wniesienia wkładu mieszkaniowego w wymaganej wysokości z osobą tą zawierana jest umowa najmu.

#### § 19.

Osoba ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany na warunkach określonych umową. Wkład budowlany może być wniesiony w całości lub w ratach, w zależności od warunków finansowania kosztów budowy danego lokalu.

#### § 20.

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego i budowlanego, zaliczek i rat na poczet wkładów oraz terminy dokonywania wpłat określa Zarząd Spółdzielni.
2. Postanowienia Zarządu, o których mowa w ust. 1, są doręczane członkom oraz osobie, o której mowa w § 17 ust. 1 Statutu, w formie pisemnej.

#### § 21.

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego wnoszonego przez osobę, o której mowa w § 17 ust. 1 Statutu, powinna odpowiadać różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w § 17 ust. 1 Statutu, jest zobowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Wysokość wkładu budowlanego wnoszonego przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, powinna odpowiadać całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię

kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek Spółdzielni obowiązany jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Wstępna wysokość wkładów jest ustalana przez Zarząd Spółdzielni na podstawie wstępnego rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego, zaś wysokość ostateczna na podstawie rozliczenia ostatecznego zadania inwestycyjnego.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### § 22.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Z wartości rynkowej lokalu, potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia korzystała w trakcie budowy 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 ustalone na dzień przekazania lokalu Spółdzielni w stanie wolnym kwoty zaległych opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości w części przypadającej na ten lokal, a także koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu i postępowania przetargowego.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu i pozostawienie go do dyspozycji Spółdzielni.
4. Przepisy ustępów 1-3 nie dotyczą lokali realizowanych przy udziale środków finansowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

#### § 23.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, rozliczenie z osobą uprawnioną następuje według zasad i cen obowiązujących w dniu wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, po dniu 14 stycznia 2003 r. Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przeprowadzonego przez Spółdzielnię przetargu, zgodnie z postanowieniami § 55 ust. 3 Statutu.
3. Z wartości lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz ustalone na dzień przekazania lokalu Spółdzielni w stanie wolnym kwoty zaległych opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości w części przypadającej na ten lokal, a także koszt ustalenia wartości rynkowej lokalu i postępowania przetargowego.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu i pozostawienie go do dyspozycji Spółdzielni.

#### § 24.

W razie ustania członkostwa przed:

- 1) uzyskaniem prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca wniesiony wkład byłemu członkowi lub spadkobiercom według zasad określonych umową gwarantującą ustanowienie prawa do lokalu,
- 2) zawarciem umowy gwarantującej ustanowienie prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom przysługuje zwrot kwot wpłaconych na poczet wkładu.

#### § 25.

1. W razie zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego kwota stanowiąca różnicę pomiędzy wysokością wkładu budowlanego a wpłatami wykonanymi na poczet tego wkładu staje się natychmiast wymagalna. Dopuszcza się zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o niespłaconym kredycie przedmiotowym, o ile nabywca przejmie do spłaty pozostały kredyt wraz z odsetkami.

2. Postanowienia ust. 1 nie stosuje się w sytuacji, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest przedmiotem darowizny na rzecz zstępnych, wstępnych i małżonka członka, a jeśli prawo do lokalu jest przedmiotem wspólnoty majątkowej małżonków, także wówczas, gdy darowizna następuje na rzecz wstępnych i zstępnych małżonka członka Spółdzielni.
3. Postanowienia ust. 1 nie stosuje się również, gdy zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu następuje w ramach zamiany wzajemnej lokali.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy otrzymują lokal obciążony spłatą kredytu bankowego wraz ze skapitalizowanymi odsetkami od kredytu, składają oświadczenia o zobowiązaniu do spłaty tego kredytu.

## **E. Ustanie członkostwa**

### § 26.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, w celu ustanowienia odrębnej własności tego lokalu
  - 7) śmierci członka;
  - 8) ustania osoby prawnej.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 Ustawy. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

### § 27.

1. Członek, będący założycielem Spółdzielni lub któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem, które pod rygorem nieważności powinno być złożone na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 7 dni i rozpoczyna się od następnego dnia po złożeniu wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnego dnia po upływie okresu wypowiedzenia.

### § 28.

1. Wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni następuje na skutek:
  - 1) ustania członkostwa,
  - 2) wypowiedzenia, o którym mowa w § 27 ust. 1 Statutu.
2. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
3. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków Spółdzielni, ze skutkiem od dnia jej ustania.

## ROZDZIAŁ III ORGANY SPÓŁDZIELNI

### A. Przepisy ogólne

#### § 29.

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd,
- 4) Rady Osiedli,
- 5) Rada Członków Oczekujących.

#### § 30.

1. Z zastrzeżeniem postanowień Statutu kandydatem do organów wymienionych w § 29 pkt 2, 4 i 5 Statutu może zostać każdy członek Spółdzielni, z tym że każda kandydatura do Rady Nadzorczej musi być poparta przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.
2. Wybory do organów Spółdzielni, wymienionych w § 29 pkt 2, 4 i 5 Statutu odbywają się w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów - członków Spółdzielni.
3. Odwołanie członków tych organów przed upływem kadencji następuje również w głosowaniu tajnym.
4. Do organów Spółdzielni wymienionych w § 29 pkt 2, 4 i 5 Statutu wchodzi osoby, które w wyborach przeprowadzonych w podziale na środowiska uzyskały kolejno największą ilość głosów.
5. Nie można jednocześnie pełnić funkcji członka Zarządu i być członkiem Rady Nadzorczej.
6. Rada Nadzorcza może, w razie konieczności wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.
7. Do Rady Nadzorczej, Rad Osiedli i Rady Członków Oczekujących nie mogą być wybrani członkowie pozostający w stosunku pracy ze Spółdzielnią lub stosunkach cywilnoprawnych niezwiązanych z zaspokajaniem ich potrzeb mieszkaniowych.
8. Mandat członka Rady Osiedla lub Rady Członków Oczekujących wygasa z dniem ustania lub wypowiedzenia członkostwa, a także nawiązania przez członka stosunku pracy lub stosunku cywilnoprawnego ze Spółdzielnią.
9. Przy ustalaniu liczby Członków Rady Osiedla stosuje się obliczenia do dwóch miejsc po przecinku. Końcówki 0,50 i powyżej zaokrągla się do pełnych liczb w górę, a końcówki poniżej 0,50 w dół.
10. Nie może być członkiem Zarządu Spółdzielni lub Rady Nadzorczej osoba pełniąca funkcję członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej zarządzanej przez Spółdzielnię, lub powstałej poprzez wydzielenie się z majątku Spółdzielni.
11. Na liście kandydatów do Rady Nadzorczej lub do Rad Osiedli nie może być umieszczony członek, posiadający na dzień przyjęcia listy zadłużenie wobec Spółdzielni.

#### § 31.

1. Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa 4 lata, chyba że przepisy prawa stanowią inaczej.
2. Kadencja organów wymienionych w § 29 pkt 4 i 5 Statutu trwa tyle ile kadencja Rady Nadzorczej.
3. Kadencja członków organów Spółdzielni rozpoczyna bieg od posiedzenia organu, na którym nastąpił wybór. Po upływie kadencji mandat członka do sprawowania funkcji w danym organie wygasa.
4. Ponadto członek organu Spółdzielni przestaje pełnić swoją funkcję, także w trakcie kadencji, gdy:
  - 1) zostanie odwołany przez organ, który go wybrał,
  - 2) zrzeknie się mandatu,
  - 3) przestanie być członkiem Spółdzielni.
5. Przyczyną odwołania członka organu w trakcie kadencji może być m.in.:
  - 1) naruszanie przez członka postanowień Statutu i innych aktów prawnych wydanych na jego podstawie,

- 2) brak uczestnictwa w pracach organu lub zaniechanie innego rodzaju obowiązków, związanych ze sprawowaną funkcją.
6. W przypadku, gdy członek organów Spółdzielni określonych w § 29 pkt 2, 4 i 5 Statutu przestaje pełnić swoją funkcję w trakcie kadencji wówczas na najbliższym posiedzeniu organu przeprowadza się wybory uzupełniające.

#### § 32.

1. Organy Spółdzielni podejmują uchwały zwykłą większością głosów, jeżeli ustawa lub inny przepis Statutu nie stanowi inaczej.
2. Odwołanie członka Rady Nadzorczej wymaga większości 2/3 głosów, a odwołanie członka Zarządu wymaga większości 3/4 głosów.

#### § 33.

Decyzje przekraczające zakres zwykłego zarządu w stosunku do lokali stanowiących odrębną własność podejmują odpowiednio określone Statutem organy Spółdzielni, chyba że ustawa stanowi inaczej.

#### § 34.

1. Członkom Rady Nadzorczej, Rady Osiedla i Rady Członków Oczekujących przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na liczbę posiedzeń w organach samorządowych Spółdzielni. Wynagrodzenie nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę i wynosi:
  - 1) dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej 100 % minimalnego wynagrodzenia za pracę,
  - 2) dla Członków Prezydium Rady Nadzorczej 75 % minimalnego wynagrodzenia za pracę,
  - 3) dla Członków Rady Nadzorczej 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę.
2. Wynagrodzenia członków dla Rady Osiedla i Rady Członków Oczekujących określa uchwała Rady Nadzorczej.
3. Regulamin wypłacania wynagrodzeń, o którym mowa wyżej uchwała Rada Nadzorcza.

### **B. Walne Zgromadzenie**

#### § 35.

1. Walne Zgromadzenie członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Dopóki liczba członków Spółdzielni przekracza 1000 osób Walne Zgromadzenie dzieli się na części.
3. Każda z części Walnego Zgromadzenia obraduje oddzielnie.
4. Liczbę części Walnego Zgromadzenia i zasady zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia określa uchwałą Rada Nadzorcza.
5. Członek Spółdzielni może brać udział tylko w tej części Walnego Zgromadzenia, do której został zaliczony zgodnie z przepisem ust. 4.
6. Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd nie rzadziej niż raz w roku, w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
7. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na pisemne żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej liczby członków.
8. W przypadku, o którym mowa w ust. 7 Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.
9. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
10. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności. Pełnomocnictwo dołącza się do protokołu Walnego Zgromadzenia.
11. Pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu nie może być:
  - 1) członek Zarządu Spółdzielni,
  - 2) pracownik Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 36 § 6 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.

12. Członek Spółdzielni, który nie zawiadomił Spółdzielni o przysługującym mu członkostwie w trybie określonym w § 9 Statutu w terminie 7 dni przed rozpoczęciem części Walnego Zgromadzenia, do której powinien być przypisany zgodnie z ust. 4, przed pobraniem mandatu jest zobowiązany okazać oryginał, bądź poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię dokumentu potwierdzającego prawo do lokalu, bądź dokumentu z którego wynika roszczenie o ustanowienie prawa do lokalu.

#### § 36.

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
  - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
  - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków zgłoszonych przez Członków Spółdzielni, Radę Nadzorczą lub Zarząd w tych sprawach a także udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
  - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
  - 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
  - 7) ustalanie zasad podziału i podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
  - 8) uchwalanie zmian Statutu,
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
  - 10) wybór delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - 11) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
  - 12) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat,
  - 13) uchwalanie Regulaminu Walnego Zgromadzenia.
2. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem głosowania w sprawie wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej.
3. Każdemu członkowi Spółdzielni przysługuje na Walnym Zgromadzeniu jeden głos.

#### § 37.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członków powiadamia Zarząd w sposób określony w § 14 ust. 1 Statutu.
2. Krajową Radę Spółdzielczą oraz Związek Rewizyjny, w którym zrzeszona jest Spółdzielnia o terminie, miejscu i porządku obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Zarząd powiadamia na piśmie.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, zgłoszonych, co najmniej na 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia przez podmioty uprawnione do żądania zwołania Zgromadzenia – uzupełniony porządek obrad powinien być ponownie podany do wiadomości członków Spółdzielni i zaproszonych gości na 7 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia wywiesza się w biurach Spółdzielni, oraz na klatkach schodowych nieruchomości, w których prawo do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia przez uprawnione do tego podmioty, inne niż Zarząd, powinno być złożone Zarządowi na piśmie, z podaniem celu i proponowanego porządku obrad.

#### § 38.

1. Walne Zgromadzenie i poszczególne jego części mogą podejmować uchwały niezależnie od liczby obecnych na nim członków, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia a za uchwałą opowiedziała się wymagana w § 32 Statutu większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

3. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po likwidacji Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczna jest obecność na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, łącznie, co najmniej połowa członków Spółdzielni. Uchwała w sprawie zbycia nieruchomości podejmowana jest niezależnie od liczby członków na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

#### § 39.

1. Obrady każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera upoważniony przez Radę Nadzorczą jej członek lub członek Zarządu.
2. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera ze swojego grona Prezydium w składzie Przewodniczący, jego zastępca i dwaj sekretarze.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
4. Z każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują: Przewodniczący i dwaj sekretarze.
5. Zarząd Spółdzielni w terminie 7 dni po zakończeniu obrad ostatniej części Walnego Zgromadzenia zwołuje Przewodniczących poszczególnych części Zgromadzenia lub ich Zastępców oraz Przewodniczących Komisji Skrutacyjnych celem ustalenia ostatecznych wyników głosowania nad uchwałami, wnioskami i odwołaniami, będącymi przedmiotem obrad w oparciu o wyniki głosowań na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia. Z prac Przewodniczących poszczególnych części Walnego Zgromadzenia i Przewodniczących Komisji Skrutacyjnych sporządza się protokół, który podpisują wszyscy uczestnicy posiedzenia. Protokół, ten stanowi część protokołu Walnego Zgromadzenia.
6. Protokół Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez co najmniej 10 lat.

### **C. Rada Nadzorcza**

#### § 40.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. W skład Rady Nadzorczej wchodzi 23 członków Spółdzielni wybieranych przez Walne Zgromadzenie spośród kandydatów zgłoszonych przez członków Spółdzielni proporcjonalnie do liczby członków z poszczególnych środowisk Spółdzielni (Osiedli, Członków Oczekujących). Liczba przedstawicieli środowisk członków mieszkających nie może być mniejsza niż 2.

#### § 41.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - d) ocenę przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
- 3) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających szczegółowe wyniki kontroli i ocenę wyników finansowych,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych lub gospodarczych oraz występowania z nich,
- 6) określanie i uchwalanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 7) uchwalanie szczegółowych zasad prowadzenia rejestru członków,
- 8) wyrażanie zgody na wystąpienie do sądu z wnioskiem o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 9) określanie – według zasady terytorialności – budynków i garaży, z których członkowie posiadający w nich prawa – stanowią część Walnego Zgromadzenia zgodnie z § 35 ust. 2,
- 10) wybór i odwoływanie członków Zarządu,

- 11) 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 Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 12) ustalanie podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnych Zarządu oraz powinności Zarządu wobec członków Spółdzielni,
- 13) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
- 14) uchwalanie regulaminu wyborów Rady Osiedla i Rady Członków Oczekujących oraz ustalanie liczby członków Rady Osiedla i Rady Członków Oczekujących,
- 15) uchwalanie regulaminów: Rady Osiedla, Rady Członków Oczekujących, Komitetów Nieruchomości i innych regulaminów określonych w Statucie,
- 16) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu, Rad Osiedli i Rady Członków Oczekujących,
- 17) uchylanie uchwał Rad Osiedli i Rady Członków Oczekujących w przypadku ich niezgodności z prawem lub, gdy wykonanie ich spowoduje naruszenie interesów członka lub Spółdzielni,
- 18) zawieszanie w sprawowaniu funkcji członka Rady Osiedla lub Rady Członków Oczekujących, w przypadku, gdy dopuścił się on naruszenia prawa, statutu lub aktów wewnątrzspółdzielczych,
- 19) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w sytuacji określonej w art. 39 § 5 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
- 20) przyjęcie list kandydatów do Rady Nadzorczej, Rad Osiedli, Rady Członków Oczekujących,
- 21) przyjmowanie i opiniowanie wniosków członków Spółdzielni kierowanych do Walnego Zgromadzenia,
- 22) uchwalanie zasad:
  - a) rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat,
  - b) ustalania opłat za użytkowanie lokali użytkowych, garaży lub miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
  - c) przyjmowania do rejestru zgłoszeń członków ubiegających się o zawarcie umowy najmu garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
  - d) najmu lokali, garaży lub miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
  - e) tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w § 107 Statutu,
  - f) przetargów organizowanych przez Spółdzielnię,
  - g) pobierania podwyższonych opłat, zależnych od Spółdzielni, za korzystanie z lokalu, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
  - h) ustalania innych opłat w Spółdzielni,
  - i) używania lokali i porządku domowego,
  - j) w pozostałych sprawach zastrzeżonych w Statucie do właściwości Rady Nadzorczej,
- 23) ustalanie wysokości opłat:
  - a) na pokrycie kosztów administrowania,
  - b) na pokrycie kosztów utrzymania czystości,
  - c) na pokrycie kosztów konserwacji,
  - d) na pokrycie kosztów obowiązkowych przeglądów technicznych,
  - e) na fundusz remontowy,
  - f) na pokrycie kosztów działalności społeczno – oświatowo – kulturalnej,
  - g) dotyczących właścicieli lokali użytkowych, z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
  - h) na pokrycie kosztów obsługi rejestru wniosków o zamianę lokali,
  - i) za inne czynności wykonywane przez Spółdzielnię,
- 24) uchwalanie programów działalności społeczno – oświatowo – kulturalnej,
- 25) podejmowanie uchwał w sprawach:
  - a) badania rocznego sprawozdania finansowego i wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych zgodnie z ustawą o biegłych rewidentach,
  - b) lustracji Spółdzielni,
  - c) przeznaczania budynków do realizacji i sprzedaży na zasadach komercyjnych,
- 26) wyrażanie zgody na udzielenie przez Zarząd Spółdzielni pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej gospodarczo lub organizacyjnie jednostki,
- 27) uchwalanie swojej wewnętrznej struktury, trybu zwoływania posiedzeń oraz sposobu obradowania.



#### § 42.

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub Zastępca Przewodniczącego Rady poprzedniej kadencji w celu ukonstytuowania się Rady.
2. Jeżeli Przewodniczący Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji lub jego Zastępca nie zwoła pierwszego posiedzenia nowej Rady, o którym mowa w ust. 1, wówczas pierwsze posiedzenie zwołuje Zarząd w trybie określonym w regulaminie Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium, którego zadaniem jest organizowanie prac Rady.
4. W skład Prezydium wchodzi: Przewodniczący Rady Nadzorczej, jego dwaj Zastępcy, Sekretarz i Przewodniczący stałych Komisji Rady.
5. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz inne Komisje stałe lub czasowe.
6. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w obecności, co najmniej 2/3 członków Rady.
7. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w art. 56 § 3 i 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu swego członka w pełnieniu czynności. Walne Zgromadzenie na najbliższym posiedzeniu rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonych członka Rady.
8. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana.

#### D. Zarząd

#### § 43.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Oświadczenia woli w imieniu Spółdzielni składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
3. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich działań i decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie do właściwości innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
  - b) podejmowanie czynności związanych z ustanawianiem odrębnej własności lokali,
  - c) zawieranie umów o budowę lokali oraz umów o ustanowienie spółdzielczych praw do lokali oraz prawa odrębnej własności lokali, przeniesienie własności lokali i współwłasności garaży wielostanowiskowych,
  - d) sporządzanie planów gospodarczych,
  - e) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych,
  - f) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - g) sporządzanie rocznych sprawozdań oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - h) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - i) zaciąganie zobowiązań kredytowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
  - j) udzielanie pełnomocnictw (z zastrzeżeniem § 41 pkt 26 Statutu),
  - k) współdziałanie z organami władzy i administracji lokalnej i innymi organami administracji oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
  - l) wyliczanie mandatów do Rady Nadzorczej,
  - m) rejestrowanie kandydatów do Rady Nadzorczej, Rady Osiedli i Rady Członków Oczekujących zgłaszanych przez członków Spółdzielni,
  - n) określanie wysokości opłat za wydawanie członkom Spółdzielni kopii dokumentów,
  - o) prowadzenie rejestru członków.

#### § 44.

1. Zarząd składa się z 3 członków, w tym Prezesa i co najmniej jednego Zastępcy.
2. Członków Zarządu wybiera i odwołuje w głosowaniu tajnym Rada Nadzorcza. Odwołać członka Zarządu może również Walne Zgromadzenie, jeżeli wcześniej nie udzieliło mu absolutorium.

3. Członkiem Zarządu może być osoba niebędąca członkiem Spółdzielni.

#### § 45.

1. Zarząd podejmuje decyzje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresach między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu oraz sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, uchwała Rada Nadzorcza.

#### § 46.

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej gospodarczo lub organizacyjnie jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej gospodarczo lub organizacyjnie jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

### **E. Rady Osiedli**

#### § 47.

1. Rada Osiedla jest organem Spółdzielni działającym w wyodrębnionym organizacyjnie Osiedlu.
2. Członków Rady Osiedla wybierają i odwołują członkowie – mieszkańcy nieruchomości zgrupowanych w danym osiedlu, uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu. Wybory dokonywane są spośród członków Spółdzielni posiadających prawo do lokalu w nieruchomościach zgrupowanych w danym osiedlu.
3. Liczba mandatów powinna – w zależności od liczby członków w Osiedlu, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5, odpowiadać proporcji 1 członek Rady Osiedla na 220 członków.
4. W Osiedlach, w których przy zachowaniu proporcji wynikających z ust. 3 liczba członków Rady Osiedla byłaby mniejsza niż 13 osób, to liczba mandatów odpowiada proporcji 1 członek Rady Osiedla na taką ilość członków, jaka wynika z podziału liczby członków w Osiedlu przez 13.
5. W Osiedlach, w których przy zachowaniu proporcji wynikających z ust. 3 liczba członków Rady Osiedla byłaby większa niż 21 osób, to liczba mandatów odpowiada proporcji 1 członek Rady Osiedla na taką ilość członków, jaka wynika z podziału liczby członków w Osiedlu przez 21.
6. Członek Rady Osiedla przestaje pełnić swoje funkcje w przypadkach określonych w § 31 ust. 4 i § 41 pkt 18 Statutu a także wówczas, gdy zamieszka w innym Osiedlu.
7. Koszty działalności Rad Osiedli ponoszą członkowie zamieszkali w Osiedlu.

#### § 48.

Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

- 1) opiniowanie projektów planów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zgrupowanych w Osiedlu oraz planów działalności społeczno-oświatowo- kulturalnej prowadzonej w Osiedlu,
- 2) opiniowanie projektu planów działalności remontowej w Osiedlu, obejmującego projekty planów działalności remontowej nieruchomości zgrupowanych w Osiedlu,
- 3) opiniowanie struktury organizacyjnej Administracji Osiedla,
- 4) rozpatrywanie skarg na działalność Administracji Osiedla i zgłaszanie Zarządowi oraz Radzie Nadzorczej wniosków z analizy tych skarg,
- 5) opiniowanie kandydatów na kierownika Administracji Osiedla i jego zastępców oraz składanie wniosków o ich odwołanie,
- 6) rozpatrywanie odwołań od decyzji władz Administracji Osiedla,
- 7) wydawanie opinii w sprawach:
  - a) wyboru najemców lokali użytkowych w Osiedlu,
  - b) utworzenia i lokalizacji na terenie Osiedla placówek gospodarczych i socjalnych,
  - c) wyboru firm wykonujących prace remontowo - konserwacyjne na rzecz Osiedla, wyłonionych w Osiedlu,

- d) postępowania wewnątrzspółdzielczego w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
  - e) naruszania przez członków Spółdzielni podstawowych obowiązków statutowych,
  - f) zmiany sposobu wykorzystania lokalu mieszkalnego na cel inny niż mieszkaniowy,
- 8) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością Osiedla, jeśli nie leżą one w kompetencji innych organów.

#### **F. Rada Członków Oczekujących**

##### **§ 49.**

Rada Członków Oczekujących jest reprezentacją członków oczekujących na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w Spółdzielni, o których mowa w § 54.

##### **§ 50.**

1. Rada Członków Oczekujących składa się z 5 osób.
2. Członków Rady Członków Oczekujących wybierają i odwołują spośród siebie członkowie, o których mowa w § 49, uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu.
3. Rada wybiera ze swego grona prezydium w składzie: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz oraz przewodniczący komisji.
4. Członek Rady Członków Oczekujących przestaje pełnić swoje funkcje:
  - a) w przypadkach określonych w § 31 ust. 4 i § 41 pkt 18 Statutu,
  - b) w przypadku uzyskania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym. W takim wypadku członek Rady Członków Oczekujących pełni swoją funkcję do czasu dokonania wyboru nowego członka - w wyborach uzupełniających przeprowadzonych na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
5. Koszty działalności Rady Członków Oczekujących finansowane są z działalności inwestycyjnej Spółdzielni.

##### **§ 51.**

Do zakresu działania Rady Członków Oczekujących należą:

- 1) reprezentowanie opinii członków oczekujących na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w Spółdzielni,
- 2) informowanie członków oczekujących o działaniach podejmowanych przez Spółdzielnię,
- 3) współdziałanie z organami Spółdzielni w sprawach mieszkalnictwa i innych sprawach będących przedmiotem zainteresowania członków oczekujących na mieszkania, a w szczególności w sprawach członkowsko - mieszkaniowych,
- 4) składanie sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu,
- 5) opiniowanie projektów uchwał, kierowanych do Rady Nadzorczej a dotyczących interesów członków oczekujących.

### **ROZDZIAŁ IV PRAWO DO LOKALU**

#### **A. Przepisy ogólne**

##### **§ 52.**

1. Spółdzielcze prawo do lokalu uprawnia członka, a w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu również osobę niebędącą członkiem Spółdzielni do używania lokalu zgodnie z przeznaczeniem oraz do oddania lokalu w najem lub bezpłatne używanie.
2. Zawarte przez członka Spółdzielni umowy o oddanie lokalu w najem lub bezpłatne użytkowanie wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

##### **§ 53.**

Umowy zawarte z członkami oczekującymi do daty zarejestrowania niniejszego Statutu, określające kolejność realizacji ich potrzeb mieszkaniowych, zachowują moc prawną.

#### § 54.

Członkami oczekującymi są osoby fizyczne lub prawne ubiegające się o ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, posiadające oszczędnościowe księżeczki mieszkaniowe z zawinkulowanym wkładem mieszkaniowym, z którymi:

- 1) w latach ubiegłych Spółdzielnia zawarła umowy określające kolejność realizacji ich potrzeb mieszkaniowych lub, którym służy rozszczenie o zawarcie takiej umowy,
- 2) Spółdzielnia zawarła umowy o ustanowieniu na ich rzecz prawa do oznaczonego indywidualnie lokalu.

#### § 55.

1. Spółdzielcze prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego prawa do indywidualnie określonego lokalu Spółdzielnia zawiera umowę gwarantującą jego ustanowienie, ponadto określającą:
  - 1) standard lokalu,
  - 2) wysokości wkładu i warunki jego wniesienia,
  - 3) termin udostępnienia lokalu,
  - 4) datę, od której wymagane będą opłaty za udostępnienie lokalu,
  - 5) warunki jej rozwiązania,
  - 6) zobowiązania członka wobec Spółdzielni związane z zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do indywidualnie określonego lokalu.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia z zastrzeżeniem przepisu art. 15 i art. 16<sup>1</sup> Ustawy ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
4. Zarząd określa zasady ustanawiania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przekazanego w stanie wolnym do dyspozycji Spółdzielni, jeżeli lokal ten znajduje się w budynku:
  - 1) posadowionym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego,
  - 2) wybudowanym przy udziale środków publicznych.
5. Jeżeli przedmiotem umowy jest indywidualnie oznaczony lokal, wówczas, ustanowienie prawa następuje na warunkach określonych umową.

#### § 56.

1. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego może przysługiwać osobie fizycznej, a w wypadkach określonych w ust. 2 także osobie prawnej.
2. Osobie prawnej może przysługiwać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu.
3. Na żądanie Zarząd Spółdzielni wydaje zaświadczenie o przysługującym spółdzielczym prawie do lokalu lub przysługującym prawie najmu.

#### § 57.

1. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie 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.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu bądź jego części miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Przepisy ust. 1-2 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

#### § 58.

Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego członek wraz z zamieszkującymi z nim osobami lub osobami prawa jego reprezentującymi obowiązany jest do opróżnienia lokalu w terminie

trzech miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

#### § 59.

Postanowienia § 52 - § 58 Statutu stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, garaży oraz do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

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

#### § 60.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie podlega dziedziczeniu i nie podlega egzekucji.

#### § 61.

1. 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.
2. Na podstawie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty.
3. Członek, na rzecz, którego Spółdzielnia ustanawia spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w § 21 ust. 1 Statutu.

#### § 62.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni, albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Na rzecz osoby prawnej nie może być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 tej ustawy.

#### § 63.

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

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

#### § 64.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
2. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy.
3. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
4. Przepis ust. 3 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

#### § 65.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Ustawie.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 Ustawy, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim, wymienionym w art. 2 ust. 5 Ustawy.
3. Umowy, o których mowa w ust. 2, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 Ustawy, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 Ustawy zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
5. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 2 i 4, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 114 i § 117 ust. 1 Statutu.
6. Zarząd Spółdzielni może odmówić zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli występują zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu będącego przedmiotem tej umowy.
7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust. 2 i 8, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, na klatkach schodowych nieruchomości oraz w biurach Spółdzielni. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
8. Przepisów ust. 7 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

§ 66.

Rozliczenia związane z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego następują na zasadach określonych w § 22 Statutu.

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

§ 67.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

§ 68.

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 Ustawy. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 69.

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

§ 70.

1. 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 małżonkom.
2. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat za spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

§ 71.

1. W przypadku nabycia przez Spółdzielnię spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w trybie art. 17<sup>12</sup> Ustawy Zarząd Spółdzielni dokonuje zbycia tego prawa w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
2. W drodze przetargu Zarząd może również zbyć prawo do lokalu obciążonego ponad wymagany wkład, bądź prawo do lokalu dotychczas wykorzystywanego dla potrzeb administracyjnych Spółdzielni.
3. Cena wywoławcza lokalu wystawionego na przetarg nie może być niższa niż wartość rynkowa lokalu.

§ 72.

Postanowienia § 67 - § 71 Statutu stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

### **D. Prawo do domu jednorodzinnego w Spółdzielni**

§ 73.

1. Po spełnieniu przesłanek wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych im domów jednorodzinnych wraz z prawami do działek.
2. Na tej samej zasadzie Spółdzielnia może ustanowić na rzecz członków odrębną własność lokali w małych domach wielomieszkalnych. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd na wniosek większości członków Spółdzielni zamieszkujących w danym budynku, po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej.

## E. Ustanawianie odrębnej własności lokali.

### § 74.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
  - 5) inne postanowienia określone w Statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie, o której mowa w ust. 1 w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego sfinansowana została z kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu osoba ta zobowiązana jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy, licząc od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
4. W przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu, który nie został dotychczas zasiedlony a znajduje się w budynku, który został już zrealizowany Spółdzielnia zawiera z osobą, o której mowa w ust. 1 umowę przedwstępną regulującą między innymi warunki wniesienia wkładu budowlanego.
5. Jeżeli prawo odrębnej własności ma należeć lub należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
6. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w ust. 1, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
7. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić również w przypadku zbycia przez Zarząd Spółdzielni w drodze przetargu lokalu obciążonego ponad wymagany wkład lub lokalu dotychczas wykorzystywanego dla potrzeb administracyjnych Spółdzielni.
8. Przepisy ust. 1 – 3 oraz 5 – 6 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, garaży i do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### § 75.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 74 ust. 1 Statutu, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### § 76.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 74 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 74 ust. 1 Statutu, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 74 ust. 1 pkt 1 i 5 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.



§ 77.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 74 ust. 1 Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 74 ust. 1 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 78.

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

§ 79.

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom Ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 Ustawy.

§ 80.

Przepisy § 74 - § 79 Statutu stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

**F. Przeniesienie spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo własności lokalu.**

§ 81.

1. Przeniesienie własności lokalu:
  - 1) następuje w formie aktu notarialnego,
  - 2) może nastąpić w trybie określonym postanowieniami prawa cywilnego, jeżeli ujawnione zostały w prowadzonej dla nieruchomości księdze wieczystej prawa Spółdzielni do budynków, w których usytuowane są lokale mające być przedmiotem umowy przeniesienia własności,
  - 3) może nastąpić na rzecz małżonków nawet, jeżeli jednemu z nich służy wyłączne prawo do lokalu, bądź na rzecz osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie odrębnego prawa.
2. Stosownie do postanowień art. 54<sup>2</sup> Ustawy przeniesienie własności lokalu nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia pozwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 82.

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków wniosków o przeniesienie własności.
2. Koszty prac przygotowawczych, o których mowa w ust. 1, rozliczane są proporcjonalnie na osoby wnioskujące o przeniesienie na ich rzecz własności lokalu.
3. Jeżeli dla przeniesienia własności lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę wartości rynkowej lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący o uzyskanie odrębnej własności.
4. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek, na którego jest przenoszona własność lokalu.

#### § 83.

Postanowienia § 81 i § 82 Statutu stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

#### § 84.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia przez członka pisemnego żądania, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
2. Zarząd Spółdzielni może odmówić przeniesienia prawa, jeżeli z żądaniem występuje członek po ustaniu małżeństwa lub jego unieważnieniu, lecz przed podziałem spółdzielczego prawa do lokalu lub jeśli zalega z opłatami za zajmowany lokal.
3. Członkowi Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynku wzniesionym przy wykorzystaniu kredytu udzielonego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, o którym mowa w art. 18 pkt 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw, nie przysługuje prawo żądania przeniesienia własności zajmowanego lokalu.
4. Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w szczególności garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębniane na własność ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane.

#### § 85.

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym, w § 84 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się przepisu 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.

#### § 86.

1. Umowę o przeniesieniu własności lokalu Spółdzielnia zawiera z członkiem posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego po dokonaniu przez niego przed podpisaniem aktu notarialnego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy, będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 Ustawy, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem przepisu punktu 2,
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, jeżeli spółdzielnia korzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków.
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 114 i § 117 ust. 1 Statutu.
2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu, koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu prawa do księgi wieczystej ponosi członek Spółdzielni.

#### § 87.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 2, Spółdzielnia

zobowiązana jest zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

2. Zarząd może odmówić przeniesienia prawa, jeżeli z żądaniem występuje członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni po ustaniu małżeństwa lub jego unieważnieniu, lecz przed podziałem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub jeśli zalega z opłatami za lokal.
3. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, o którym mowa w ust. 1, hipoteki ustanowione na ograniczonym prawie rzeczowym obciążają nieruchomość powstałą w wyniku przeniesienia własności lokalu.
4. 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.
5. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 17<sup>14</sup> lub 17<sup>15</sup> Ustawy, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
6. Przepisy ust. 1 – 4 stosuje się odpowiednio do spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

#### § 88.

1. Umowę o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera z członkiem lub osobą niebędącą członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po dokonaniu przez nich przed podpisaniem aktu notarialnego:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 114 i § 117 ust. 1 Statutu.
2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu, koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek, na którego przenoszona jest własność lokalu.
3. Przepisy ust. 1 – 2 stosuje się odpowiednio do spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

### **G. Zamiana lokali**

#### § 89.

1. Przez zamianę lokalu należy rozumieć uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego lokalu.
2. Zamiany dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych.

#### § 90.

Realizacja przez Spółdzielnię zamiany następuje poprzez:

- 1) ustanowienie prawa do innego lokalu w zamian za postawienie do dyspozycji Spółdzielni dotychczas zajmowanego lokalu,
- 2) umożliwienie zamiany lokali między sobą tym osobom, które złożyły wnioski o zamianę lokali, lecz nie wskazały drugiej osoby zainteresowane zamianą,
- 3) ustanowienie praw do lokali, o ile członkowie ubiegali się o zamianę mieszkań między sobą,
- 4) umożliwienie członkom Spółdzielni, osobom niebędącym członkami Spółdzielni bądź członkowi i osobie zajmującej lokal w budynku niestanowiącym własności Spółdzielni, zamiany dotychczas zajmowanych mieszkań między sobą.

§ 91.

1. Przy rozliczeniach wynikających z zamiany lokali stosuje się postanowienia statutu dotyczące wnoszenia i zwrotu wkładów.
2. Warunkiem dokonania zamiany jest uregulowanie w całości zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni.

### **H. Najem lokali mieszkalnych**

§ 92.

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne w budynkach znajdujących się w jej posiadaniu lub stanowiących jej własność.

§ 93.

Szczegółowe zasady zawierania umów najmu lokali mieszkalnych określa Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

§ 94.

Do lokali mieszkalnych na wynajem wybudowanych przez Spółdzielnię przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego przepisy art. 28-33 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego stosuje się odpowiednio

### **I. Lokale użytkowe**

§ 95.

1. Spółdzielnia może:
  - 1) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu użytkowego,
  - 2) oddawać lokale użytkowe w najem.
2. W przypadku wymienionym w ust. 1 pkt 2 oddanie lokalu użytkowego w najem następuje na podstawie zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

§ 96.

Przy ustanawianiu prawa odrębnej własności lokali użytkowych przepisy § 81 i § 82 Statutu, stosuje się odpowiednio.

§ 97.

Do rozliczeń finansowych związanych z wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego stosuje się postanowienia statutu dotyczące wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 98.

1. Warunkiem zawarcia przez Zarząd Spółdzielni umowy najmu lokalu użytkowego jest wniesienie kaucji zabezpieczającej. Kaucja ta podlega rozliczeniu po ustaniu najmu lokalu i przekazaniu lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
2. Wysokość kaucji, zasady jej wnoszenia i zwrotu określa umowa najmu.

§ 99.

1. Lokale użytkowe powinny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem. Zmiana przeznaczenia i sposobu użytkowania lokalu, a także jego przebudowa wymaga każdorazowo zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego były członek wraz z osobami prawa jego reprezentującymi obowiązany jest do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni.

## **J. Garaże**

### § 100.

1. Spółdzielnia może budować garaże i oddawać je w użytkowanie:
  - 1) ustanawiając na rzecz członka prawo odrębnej własności garażu,
  - 2) na podstawie umowy najmu.
2. Postanowienia ust. 1 dotyczą także garaży budowanych przez społeczne komitety budowy garaży.

### § 101.

Garaż powinien być używany zgodnie z przeznaczeniem.

### § 102.

Do rozliczeń związanych z wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do garażu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu dotyczące wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

### § 103.

W przypadku najmu garażu postanowienia § 98 Statutu stosuje się odpowiednio.

### § 104.

1. O zawarcie umowy najmu garażu mogą ubiegać się osoby, które złożyły pisemny wniosek i zostały wpisane do rejestru zgłoszeń.
2. Zawarcia umowy najmu garażu dokonuje Zarząd według kolejności wpisu do rejestru, z tym, że pierwszeństwo przysługuje członkom zamieszkałym w danym osiedlu.
3. Szczegółowe zasady przyjmowania do rejestru zgłoszeń osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu garażu ustala Rada Nadzorcza w odrębnym regulaminie.

### § 105.

Postanowienia § 100 - § 104 Statutu stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

## **ROZDZIAŁ V GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI**

### § 106.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

### § 107.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów budowlanych i mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusz remontowy,
  - 2) fundusz inwestycyjny,
  - 3) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 2 pkt 1 i 2 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### § 108.

Rokiem obrachunkowym Spółdzielni jest rok kalendarzowy.

§ 109.

Roczne sprawozdania finansowe podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości przez podmioty audytorskie. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.

§ 110.

Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym wyklada się w Biurze Zarządu, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 111.

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 Ustawy a przychodami, o których mowa w art. 4 ust. 1 - 2 i 4 Ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Nadwyżka bilansowa nie podlega rozliczeniu z członkami.
3. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

## **ROZDZIAŁ VI ORGANIZACJA, EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI**

§ 112.

1. Strukturę organizacyjną Spółdzielni określa Rada Nadzorcza.
2. Podstawową jednostką ewidencji i rozliczania przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania jest nieruchomość.
3. Jednostką organizacyjną Spółdzielni obsługującą nieruchomości jest wyodrębnione organizacyjnie Osiedle.
4. Podział na nieruchomości określa Zarząd w formie uchwały.

§ 113.

1. Do obowiązków Spółdzielni należy właściwa eksploatacja i utrzymanie nieruchomości (budynków).
2. Spółdzielnia jest zobowiązana do utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków a w szczególności do dokonywania napraw i wymiany:
  - a) pokryć dachowych,
  - b) dźwigów,
  - c) instalacji ppoż.,
  - d) instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, jeżeli ich wymiana jest wskazana i technicznie uzasadniona,
  - e) przewodów instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed odbiornikiem włącznie,
  - f) przewodów instalacji wodociągowej do zaworu przed punktem czerpalnym, z wyłączeniem połączeń elastycznych,
  - g) instalacji wentylacji,
  - h) przewodów pionowych instalacji kanalizacyjnej do trójnika pionu kanalizacyjnego włącznie,
  - i) przewodów instalacji elektrycznej do bezpieczników lokalowych,
  - j) instalacji anteny zbiorczej.
3. Wymiany elementów budynku oraz instalacji określone w ust. 2 dokonywane są zgodnie z planem działalności remontowej.
4. Obowiązkiem Spółdzielni jest wykonanie napraw polegających na usunięciu uszkodzeń powstałych wewnątrz lokali na skutek niewykonania napraw, do których zobowiązana jest Spółdzielnia (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu).
5. Pozostałe obowiązki związane z utrzymywaniem w należyтым stanie lokali i garaży należą do członków Spółdzielni.
6. W szczególnych przypadkach, uzasadnionych technologicznie, zasady dokonywania napraw i wymiany instalacji ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

#### § 114.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, zobowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez wnoszenie opłat zgodnie z postanowieniem statutu i obowiązujących w Spółdzielni regulaminów.
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali zobowiązane są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacji i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem przepisu ust. 9, 11, 15.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali zobowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez wnoszenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i obowiązujących w Spółdzielni regulaminów.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni zobowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem należących do nich lokali oraz utrzymaniem nieruchomości wspólnych a także uczestniczą w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te właściciele niebędący członkami Spółdzielni wykonują przez wnoszenie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem przepisu ust. 9, 11, 15.
5. Przepisy ust. 1, 2, 3 i 4 stosuje się odpowiednio do członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa lub własność garaży lub miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 4 obejmują koszty administrowania, utrzymania czystości, konserwacji, przeglądów technicznych, odpisu na fundusz remontowy, koszty dostawy energii cieplnej, koszty energii elektrycznej, dostawy gazu, dostawy wody i odprowadzania ścieków, eksploatacji i remontów dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów, podatków, opłat z tytułu wywozu odpadów i nieczystości ciekłych, opłat związanych z użytkowaniem gruntów, ubezpieczenia oraz inne koszty zarządu nieruchomościami.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-4 odpowiadają solidarnie z osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach działalności społecznej oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą odpłatnie korzystać z w/w działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię pokrywane są przede wszystkim ze środków pochodzących z opłat wnoszonych przez osoby, o których mowa powyżej oraz w przypadku takiej możliwości z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni zgodnie z art. 5 ust. 2 Ustawy.
9. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą do pokrywania wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem a w pierwszej kolejności na remonty w tej nieruchomości.
10. Z zastrzeżeniem ust. 13 koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela w nieruchomości wspólnej.
11. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, przede wszystkim na zasilenie funduszu remontowego Spółdzielni oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
12. Przychody z komercyjnej działalności inwestycyjnej Spółdzielni może również przeznaczyć na przygotowanie i rozwój działalności inwestycyjnej.

13. Jeżeli to uzasadnia sposób korzystania z lokali użytkowych Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę zwiększającą obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej.
14. Udział właściciela w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali, garaży i lokali garażowych wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź w budynkach, stanowiących odrębną nieruchomość.
15. Osoby niebędące członkami Spółdzielni nie korzystają z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, o których mowa w art. 5 ust. 2 Ustawy.
16. Osoby wymienione w ust. 1-5 nie mogą potrącać swoich wierzytelności wobec Spółdzielni z wierzytelności Spółdzielni wobec tych osób z tytułu opłat, o których mowa w ust. 6.

#### § 115.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 114 Statutu na dany rok, ustalana jest na podstawie planowanych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
2. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio do członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do garaży lub miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, a także do właścicieli lokali, garaży lub miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych będących członkami spółdzielni oraz niebędących członkami spółdzielni.
3. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 i 2 obejmuje również opłaty na pokrycie kosztów robót awaryjnych i dodatkowych wykonanych poza planem przyjętym na dany rok.
4. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat ustala Rada Nadzorcza. Zasady te powinny zawierać w szczególności:
  - a) określenie jednostki organizacyjnej rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (nieruchomość lub budynek),
  - b) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (takich jak powierzchnia, lokal, wskazania urządzeń pomiarowych).
5. Opłaty za używanie lokali, garaży i miejsc postojowych oddanych w najem określa umowa najmu, z zastrzeżeniem art. 15f ust. 1 oraz art. 28 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
6. Odpisy aktualizujące należności z tytułu zadłużenia lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz lokali użytkowych, których użytkownicy posiadają własnościowe prawo do lokalu użytkowego, według stanu na dzień 31.12.2007 r., obciążają od dnia 01.01.2008 r. nieruchomości, których dotyczą.

#### § 116.

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zgodnie z Ustawą, składający się z:
  - a) środków remontowych poszczególnych nieruchomości,
  - b) środków remontowych Spółdzielni.
2. Sporządza się dla każdej nieruchomości, objętej uchwałą Zarządu określającą przedmiot odrębnej własności lokali, rozliczenie środków remontowych od dnia 01.01.1997 r. do dnia 31.12.2007 r. obejmujące po stronie wpływów - rzeczywisty odpis na fundusz remontowy i po stronie kosztów - nakłady na remonty nieruchomości (budynków), w tym kredyty i pożyczki wykorzystywane na remonty w tej nieruchomości (budynkach), oraz wydatki na infrastrukturę i inne koszty wspólne w części, w jakiej przypadają na daną nieruchomość.
3. Dla zasobów Spółdzielni, dla których nie zostały podjęte uchwały określające przedmiot odrębnej własności lokali, Zarząd odrębnie określi nieruchomości będące podmiotem ewidencji i rozliczania środków remontowych.
4. Powyższe rozliczenie stanowi bilans otwarcia środków remontowych nieruchomości na dzień 01.01.2008 r.
5. Na środki remontowe poszczególnych nieruchomości, o których mowa w ust. 1 lit. a) składają się:
  - 1) po stronie wpływów:
    - a) odpis z lokali mieszkalnych w danej nieruchomości,



- b) odpis z lokali użytkowych, których użytkownicy posiadają własnościowe prawo do lokalu w danej nieruchomości,
  - c) odpis z garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych w danej nieruchomości,
  - d) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej w danej nieruchomości, zgodnie z art. 5 ust. 1 Ustawy,
  - e) bilans otwarcia środków remontowych danej nieruchomości sporządzony na dzień 01.01.2008 r.
- 2) po stronie kosztów:
- a) nakłady na remonty w danej nieruchomości,
  - b) udział w remontach nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - c) koszty spłat zaciągniętych kredytów i pożyczek na prace remontowe w danej nieruchomości.
6. Na środki remontowe Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 lit. b) składają się:
- 1) po stronie wpływów:
- a) pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, zgodnie z art. 5 ust. 2 Ustawy,
  - b) środki z bilansu zamknięcia funduszu remontowego poszczególnych Osiedli na dzień 31.12.2007 r.,
  - c) wpływy ze środków remontowych poszczególnych nieruchomości z tytułu wykonanych prac,
  - d) pożyczki i kredyty oraz środki i dotacje pozyskane na działalność remontową.
- 2) po stronie kosztów:
- a) nakłady na remonty w nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni,
  - b) nakłady na remonty w poszczególnych nieruchomościach,
  - c) koszty spłat zaciągniętych kredytów i pożyczek na prace remontowe.
7. Środki remontowe Spółdzielni w pierwszej kolejności przeznaczane są na realizację robót ujętych w wieloletnim rzeczowym planie remontów i modernizacji zasobów Spółdzielni poszczególnych Osiedli.
8. Finansowanie prac remontowych, ujętych w planie działalności remontowej nieruchomości na dany rok, odbywa się ze środków remontowych nieruchomości oraz ze środków remontowych Spółdzielni.
9. Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków środków remontowych na poszczególne nieruchomości.
10. Wpływy, o których mowa w ust. 6 pkt. 1 lit. a) ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości Spółdzielni proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej lokali, do których członkowie posiadają spółdzielcze prawo lub odrębną własność.
11. W przypadku, gdy bilans otwarcia w danej nieruchomości na dzień 01.01.2008 r. i w kolejnych latach wykazuje nadwyżkę kosztów nad wpływami, to do czasu spłacenia stanowi ona zobowiązanie w stosunku do środków, o których mowa w ust. 6.
12. Wpływy, o których mowa w ust. 5 pkt. 1 zaliczane będą na poczet zobowiązania, o którym mowa w ust. 11 niniejszego paragrafu do czasu jego spłacenia.
13. Z wpływów na fundusz remontowy, o których mowa w ust. 6 pkt. 1 lit. a) nie korzystają osoby niebędące członkami Spółdzielni.
14. Określone powyżej zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym obowiązują odpowiednio w każdym kolejnym roku obrachunkowym.
15. Wyodrębnia się z planu eksploatacji i utrzymania zasobów plan działalności remontowej.
16. Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym i zasady planowania działalności remontowej określa Rada Nadzorcza.
17. Projekt planu działalności remontowej w Osiedlu obejmujący projekty planów działalności remontowej poszczególnych nieruchomości w ramach możliwości finansowych opiniuje Rada Osiedla.
18. Plan działalności remontowej uchwała Rada Nadzorcza.

#### § 117.

1. Miesięczna opłata na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych winna być uiszczana z góry do dnia 15-go

każdego miesiąca. Elementy opłaty, których wysokość zależy od poprzedniego odczytu licznika bądź wysokości, których nie da się określić z góry, płatne są w tym samym czasie według zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, z tym że o zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni; w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić 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. W przypadku używania lokalu Spółdzielni bez tytułu prawnego Rada Nadzorcza może ustalić podwyższone opłaty za lokal.
4. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa wyżej, Spółdzielnia może pobierać odsetki za opóźnienie.
5. Na pisemne żądanie członka oraz niebędącego członkiem Spółdzielni właściciela lokalu Spółdzielnia przedstawia kalkulację wysokości opłat.
6. Członek Spółdzielni oraz osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz właściciele lokali będący członkami Spółdzielni, a także niebędący członkami Spółdzielni nie mogą samodzielnie dokonywać potrażeń swojej wiarygodności względem Spółdzielni.

#### § 118.

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z chwilą postawienia lokalu do dyspozycji, a ustaje po rozliczeniu i przekazaniu lokalu w stanie wolnym Spółdzielni.
2. Odpowiedzialność osób pełnoletnich stale zamieszkujących w lokalu z członkami Spółdzielni, osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osób faktycznie korzystających z lokalu ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

### **ROZDZIAŁ VII PRZEPISY PRZEJŚCIOWE**

#### § 119.

Ilekoć w niniejszym Statucie jest mowa o spółdzielczym prawie do lokalu powstałym w wyniku umowy o ustanowienie prawa do lokalu należy przez to rozumieć również prawo do lokalu powstałe w wyniku przydziału dokonane przez Spółdzielnię w trybie dotychczas obowiązujących przepisów ustawy – Prawo spółdzielcze.

Tekst pierwotny Statutu Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga” przyjęty uchwałą Zebrania Przedstawicieli z 25.06.1983 r., zarejestrowany 14.02.1984 r. w Sądzie Rejestrowym w Dziale A Rs VII 1106 ze zmianami przyjętymi:

1. uchwałą Zebrania Przedstawicieli z 27.06.1987 r. - zarejestrowanymi 22.09.1987 r.
2. uchwałą Zebrania Przedstawicieli z 09.06.1990 r. - zarejestrowanymi 08.10.1990 r.
3. uchwałą Zebrania Przedstawicieli z 23.10.1993 r. - zarejestrowanymi 29.07.1994 r.
4. uchwałą Zebrania Przedstawicieli z 01.07.1995 r. - zarejestrowanymi 05.10.1995 r.
5. uchwałą Zebrania Przedstawicieli z 22.06.1996 r. - zarejestrowanymi 03.10.1997 r.
6. uchwałą Zebrania Przedstawicieli z 21.06.1997 r. - zarejestrowanymi 15.06.1998 r.
7. uchwałą Zebrania Przedstawicieli z 20.06.1998 r. - zarejestrowanymi 28.09.1998 r.
8. uchwałą Zebrania Przedstawicieli z 26.06.1999 r. - zarejestrowanymi 13.08.1999 r.
9. uchwałą Zebrania Przedstawicieli z 17.06.2000 r. - zarejestrowanymi 26.09.2000 r.
10. uchwałą Zebrania Przedstawicieli z 22.06.2002 r. - zarejestrowanymi 09.08.2002 r.
11. uchwałą Zebrania Przedstawicieli z 28.06.2003 r. - zarejestrowanymi 14.08.2003 r.
12. uchwałami Zebrania Przedstawicieli z 24.06.2006 r. - zarejestrowanymi 04.08.2006 r.
13. uchwałami Zebrania Przedstawicieli z 19.05.2007 r. - zarejestrowanymi 11.06.2007 r.
14. uchwałami Zebrania Przedstawicieli z 30.11.2007 r. - zarejestrowanymi 14.02.2008 r.
15. uchwałą VII Walnego Zgromadzenia z 17.06.2014 r. - zarejestrowanymi 10.07.2014 r.
16. uchwałą VIII Walnego Zgromadzenia z 17.06.2015 r. - zarejestrowanymi 01.09.2015 r.
17. uchwałą XI Walnego Zgromadzenia z 21.06.2018 r. - zarejestrowanymi 28.08.2018 r.