

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA w KROŚNIE ODRZAŃSKIM**

**66- 660 KROSNO ODRZAŃSKIE ul. J. MATEJKI 3B**

---

**STATUT**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**W**  
**KROŚNIE ODRZAŃSKIM**

**Uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**w Krośnie Odrzańskim**  
**w dniu 22 czerwca 2023 roku**  
**i zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym**  
**w dniu .....2023 roku**

**Tekst jednolity**

---



## SPIS TRESCI

<b>DZIAŁ I. Postanowienia Ogólne</b> .....	3
<b>DZIAŁ II. Członkowie</b> .....	5
Rozdział I. Powstanie i ustanie członkostwa.....	5
Rozdział II. Prawa i obowiązki członków.....	7
<b>DZIAŁ III. Działalność Spółdzielni związana bezpośrednio z zarządzaniem własnymi zasobami mieszkaniowymi</b> .....	10
<b>DZIAŁ IV. Organy Spółdzielni</b> .....	10
<b>DZIAŁ IV.A. Walne Zgromadzenie</b> .....	11
<b>DZIAŁ IV.B. Rada Nadzorcza</b> .....	14
<b>DZIAŁ IV.C. Zarząd</b> .....	16
<b>DZIAŁ V. Tytuły prawne do lokali</b> .....	17
<b>DZIAŁ V.A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu</b> .....	18
<b>DZIAŁ V.B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu</b> .....	20
<b>DZIAŁ V.C. Odrębna własność lokalu</b> .....	22
<b>DZIAŁ VI. Rozliczenie z tytułu wkładów</b> .....	24
<b>DZIAŁ VII. Przenoszenie własności lokali</b> .....	27
<b>DZIAŁ VII.A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego</b> .....	28
<b>DZIAŁ VII.B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego w tym garażu, w prawo odrębnej własności</b> .....	28
<b>DZIAŁ VII. C. Przekształcenie prawa do lokalu użytkowego w tym garażu, jeżeli nakłady na budowę lokalu w pełnym zakresie poniósł najemca</b> .....	28
<b>DZIAŁ VIII. Opłaty z tytułu używania lokali</b> .....	28
<b>DZIAŁ IX. Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i członka</b> .....	30
<b>DZIAŁ X. Ustalenie członkostwa</b> .....	31
<b>DZIAŁ XI. Gospodarka Spółdzielni</b> .....	32
<b>DZIAŁ XII. Przepisy końcowe</b> .....	33

**DZIAŁ I.**  
**Postanowienia ogólne**

**§ 1.**

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa w Krośnie Odrzańskim i zwana jest dalej „Spółdzielnią”.

**§ 2.**

1. Siedzibą Spółdzielni jest Krosno Odrzańskie, ul. Jana Matejki 3B.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

**§ 3.**

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Do domów jednorodzinnych stosuje się postanowienia Statutu dotyczące lokali.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach,
  - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
  - 5) budowanie lub nabywanie budynków i garaży w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
3. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
4. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości.

**§ 4.**

1. Spółdzielnia prowadzi samodzielnie wspólną działalność gospodarczą w interesie swoich członków, na podstawie przepisów ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw oraz niniejszego Statutu.
2. Dla realizacji zadań określonych w § 3 Spółdzielnia:
  - 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
  - 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność i współwłasność Spółdzielni, jak również stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
  - 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
  - 4) zarządza nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych oraz innymi nieruchomościami nie będącymi własnością lub współwłasnością Spółdzielni,
  - 5) nabywa potrzebne jej tereny na własność,
  - 6) prowadzi działalność usługową związaną z przeglądem urządzeń i obiektów zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
  - 7) Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i Statucie, jeżeli ta działalność związana jest bezpośrednio z realizacją celu w pkt.1.

3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności, na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
5. Spółdzielnia może budować budynki mieszkalne ze środków własnych, kredytów w tym kredytów Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, wpłat osób ubiegających się o lokal mieszkalny.

#### § 5.

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

#### § 6.

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonywanie zamiany lokali użytkowych, domów lub garaży między sobą. Dotyczy to tylko członków lokali spółdzielczych lokatorskich.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
3. Spółdzielnia, na wniosek członka, może przejąć lokal mieszkalny albo lokal o innym przeznaczeniu w tym garaż za cenę umowną nie wyższą od ceny rynkowej.
4. Czynności wymienione w ust. 1, 2 pozostają w decyzji Zarządu, ust.3 pozostaje w decyzji Rady Nadzorczej.

#### § 7.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż, wolny w sensie prawnym, może być zadysponowany na rzecz członka lub innych osób na warunkach odrębnej własności, jeżeli do prawa do lokalu nie ma roszczeń, o których mowa w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Zadysponowanie odzyskanego przez Spółdzielnię lokalu jest w gestii Zarządu i Rady Nadzorczej.
3. Uzyskaną nadwyżkę, w przypadku sprzedaży, przeznacza się na ogólny fundusz remontowy.

#### § 8.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu zlokalizowane w wyodrębnionej nieruchomości. Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni oraz osobom niebędącym członkami Spółdzielni - w tym osobom prawnym.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu przysługuje członkom Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe i garaże, których jest właścicielem.
4. Spółdzielnia może oddawać w dzierżawę i najem, osobom fizycznym i osobom prawnym grunty stanowiące jej własność. Spółdzielnia ma prawo ustalać i pobierać opłaty za reklamy i szyldy umieszczane na ścianach nieruchomości i na terenach należących do Spółdzielni oraz opłaty z tytułu prowadzenia na tych terenach działalności gospodarczej przez inne podmioty.
5. Warunki wynajmu lokali mieszkalnych, użytkowych i lokali o innym przeznaczeniu w tym garaży oraz warunki dzierżawy i najmu gruntów oraz opłat określone są w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą lub dzierżawcą.
6. Tryb i warunki wynajmu lub dzierżawy z zastrzeżeniem prawa podnajmu oraz wysokości opłat określa Zarząd. Rada Nadzorcza może ustalić inne warunki dla poszczególnych lokali lub działek, które stają się obowiązujące.

7. Zmiana tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego i garażu zajmowanego na warunkach najmu leży w kompetencjach Walnego Zgromadzenia.
8. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego i lokalu o innym przeznaczeniu, zajmowanego na warunkach najmu, wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.
9. Zgoda na zamianę tytułów prawnych, o których mowa w pkt. 7 i 8 nie jest wymagana w przypadku żądania wynikającego z art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## DZIAŁ II. Członkowie

### Rozdział I Powstawanie i ustanie członkostwa

#### § 9.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
  - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - c) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - d) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. 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 do odrębnej własności lokalu.

#### § 10.

Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

1. Nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem ust. 5 i 6.
2. Nabycia ekspektatywy własności.
3. Nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
4. Zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po śmierci osoby bliskiej i upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. nie skierowaniu sprawy do sądu celem ustalenia, która z osób nabyła uprawnienia, wyboru osoby dokonuje Spółdzielnia). W przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem terminu 12 miesięcy 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 o spółdzielniach mieszkaniowych, 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.

### § 11.

1. 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.
2. 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.

### § 12.

1. 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.
2. Członek, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

### § 13.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Deklaracja zawiera: imię i nazwisko, adres zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę i siedzibę oraz adres.
2. Za właściciela lokalu nie posiadającego zdolności do czynności prawnych lub posiadającego ograniczoną zdolność do czynności prawnych deklarację członkowską składa jego przedstawiciel ustawowy.
3. Forma przewidziana w ust. 1 dotyczy również zmiany wszelkich danych zawartych w deklaracji członkowskiej.
4. Właściciele lokali w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w formie uchwały.
5. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

### § 14.

1. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
2. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzją ostateczną w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym jest postanowienie Walnego Zgromadzenia Członków.

### § 15.

Członkiem Spółdzielni może być najemca mieszkania zakładowego, o którym mowa w art. 48 ust. 1 przepisy ustawy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

### § 16.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### § 17.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach:

- 1) Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24' i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, stosuje się odpowiednio przepisy art. 108b ustawy Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni.
- 2) Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.

### § 18.

1. Członek, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi Spółdzielni, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### § 19.

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną - ze skutkiem od dnia jej ustania.

## Rozdział II.

### Prawa i obowiązki członków

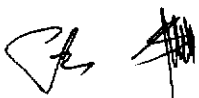
### § 20.

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - b) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - c) prawo do udziału z głosem ważnym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw, członek swój udział w Walnym Zgromadzeniu może realizować również poprzez swojego pełnomocnika,
  - d) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - e) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz wydanych na jego podstawie regulaminów - nieodpłatnie,
  - f) prawo do zaznajamiania się z rejestrem członków Spółdzielni,
  - g) prawo do zapoznania się z kopiami uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni, kopii rocznych sprawozdań finansowych, oraz protokołów lustracji oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania kopii tych dokumentów pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
  - h) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich przeznaczonych dla członków urządzeń i usług Spółdzielni,
  - i) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu lokatorskie lub własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, po spełnieniu wymogów

- określonych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,
- j) z chwilą podpisania ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu – roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - k) prawo zaskarżania do sądu zmiany wysokości opłat na zasadach przewidzianych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowi przysługują również inne prawa przewidziane prawem spółdzielczym, ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych lub niniejszym Statutem.
  4. Osoba nie posiadająca zdolności do czynności prawnych oraz jej przedstawiciel, o ile nie jest członkiem Spółdzielni, nie może pełnić funkcji w organach Spółdzielni.
  5. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni działają zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określającymi sposób ich reprezentacji.
  6. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni. Na wniosek członka Spółdzielni wymienione powyżej dokumenty mogą być przesłane na adres mailowy wnioskującego.

## § 21.

1. Członek jest obowiązany:
  - a) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz zasad współżycia społecznego (dobrych obyczajów),
  - b) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
  - c) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, o ile zawarł umowę o budowę lokalu,
  - d) uiszczać terminowo wszelkie opłaty określone w ustawie i w niniejszym statucie i regulaminach,
  - e) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
  - f) utrzymywać swój lokal zgodnie z przeznaczeniem i w należytym stanie,
  - g) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
  - h) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo oraz pisemnie powiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu i o wszystkich innych zmianach dotyczących osób korzystających z lokalu, jeżeli mają one wpływ na wysokość opłat ponoszonych na rzecz Spółdzielni,
  - i) dbać o majątek, rozwój i dobro Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
  - j) uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni,
  - k) zachować w tajemnicy wszelkie dane zawarte w dokumentach udostępnionych przez Spółdzielnię, w szczególności informacje dotyczące sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych





budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują poprzez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.

Opłaty, o których mowa w ust. 2, 3 i 4 wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.

6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi (Art.4 ust.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).  
Właściciele lokali niebędący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Członek Spółdzielni wykonuje również inne obowiązki określone prawem spółdzielczym, ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych lub niniejszym Statutem.

### § 22.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni,
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

### DZIAŁ III.

#### Działalność Spółdzielni związana bezpośrednio z zarządzaniem własnymi zasobami mieszkaniowymi

### § 23.

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją, inne ewidencje /związane z mediami/.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.

3. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni przedstawić kalkulację wysokości opłat, na żądanie może ją przesłać w formie elektronicznej.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa ust. 2-3, co najmniej z 3 miesięcznym wyprzedzeniem. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni w szczególności energii, gazu, wody, ścieków Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa ust. 2-3 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat.
6. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
7. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej.
8. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art.1 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat o których mowa w art. 4 ust.1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
9. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych, budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego, umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz wkładów mieszkaniowych, budowlanych.
10. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.
11. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu zabezpieczonego na hipotecę danej nieruchomości będącej własnością Spółdzielni wymagana pisemnej zgody większości członków oraz osób niebędących członkami na tym budynku, warunek ten stosuje się również do zmiany umowy kredytu.

#### **DZIAŁ IV. Organy Spółdzielni**

##### **§ 24.**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza, zwana dalej „Radą”,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do Rady dokonywane są w głosowaniu tajnym na Walnym Zgromadzeniu spośród nieograniczonej liczby kandydatów – członków Spółdzielni. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. W celu obliczenia wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni oraz przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy za i przeciw uchwale. Uchwałę Walnego Zgromadzenia uważa się za podjętą jeżeli była poddana pod głosowanie i za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. W celu obliczenia wymagalnej większości głosów przy odwołaniach członków organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt. 2 i 3 przez Walne Zgromadzenie przyjmuje się, iż

uchwała zostaje podjęta, jeżeli za uchwałą głosowało minimum 2/3 obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

ul. Koźuchowska 2, 68-104 Głuchów, Bóbr

tel. 68/322-02-77

5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób przeprowadzenia wyborów i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy tych organów.
6. Wybór i odwołanie członków organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt.3 dokonuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. W celu obliczenia wymagalnej większości głosów przy odwołaniach członków Zarządu Spółdzielni przez Radę Nadzorczą przyjmuje się, iż uchwała zostaje podjęta, jeżeli za uchwałą głosowało minimum 2/3 wybranego przez Walne Zgromadzenie składu Rady.

#### § 25.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np.: zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych na terenie Gminy
5. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
6. W przypadku zawieszenia w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej, Zarząd zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch miesięcy w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

### DZIAŁ IV A.

#### Walne Zgromadzenie

#### § 26.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
3. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może mieć więcej niż jeden głos.
4. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.

#### § 27.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Zarządu, Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych (bilansów) oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków

Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielaniu absolutorium członkom Zarządu,

3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowaniu uchwał w tym zakresie,
4. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia i nabycia nieruchomości, zbycia i nabycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
6. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
7. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
10. uchwalanie zmian Statutu,
11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych oraz upoważnienia Rady Nadzorczej do podejmowania działań w tym zakresie,
12. wybór delegatów na zjazd związków, w których Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
14. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

#### § 28.

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do trzydziestego czerwca.
2. Zarząd również sam zwołuje nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w uzasadnionych przypadkach, a także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków,
3. Ilość członków, o których mowa w ust.2 pkt.2, przyjmuje się na dzień złożenia wniosku.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust.2 powinno być zwołane przez Zarząd w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza lub Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona albo Krajowa Rada Spółdzielcza.

#### § 29.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków Spółdzielni, Związek Rewizyjny i Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie, co najmniej na 21 dni kalendarzowych przed terminem zebrania.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Członków Spółdzielni zawiadamia się na piśmie. Pisemne zawiadomienia Spółdzielnia dostarcza za pomocą indywidualnych oddawczych skrzynek pocztowych.
4. Zawiadomienia przekazuje się również, poprzez ogłoszenia na tablicach informacyjnych budynków Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

### § 30.

Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane do wglądu w biurze Spółdzielni, oraz zamieszczane na stronie internetowej Spółdzielni, na co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Na prośbę członka Spółdzielni materiały o których mowa powyżej powinny być również przesłane elektronicznie na adres mailowy zainteresowanego.

2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty na piśmie, przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupelniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia podaje się do wiadomości członków w sposób określony w § 29 ust. 3 i 4 Statutu Spółdzielni.

### § 31.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 29 i § 30.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby członków w nim uczestniczących.
4. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków organów Spółdzielni.
6. Na żądanie minimum  $\frac{1}{2}$  liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu Zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
7. Zmiana Statutu Spółdzielni wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością  $\frac{2}{3}$  głosów obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
8. Likwidacja Spółdzielni może nastąpić wskutek zgodnych uchwał Walnych Zgromadzeń zapadłych większością  $\frac{3}{4}$  głosów obecnych na Walnych Zgromadzeniach, na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach, w odstępie co najmniej dwóch tygodni, przy obecności minimum 50% wszystkich członków Spółdzielni.
9. W sprawach przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwały zapadają zwykłą większością głosów niezależnie od ilości osób obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
10. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.

- § 32. skreśla się
- § 33. skreśla się
- § 34. skreśla się
- § 35. skreśla się
- § 36. skreśla się
- § 37. skreśla się
- § 38. skreśla się
- § 39. skreśla się
- § 40. skreśla się
- § 41. skreśla się
- § 42. skreśla się
- § 43. skreśla się
- § 44. skreśla się

#### **DZIAŁ IV B.** **Rada Nadzorcza**

##### **§ 45.**

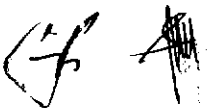
Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

##### **§ 46.**

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 (trzech) do 5 (pięciu) członków wybranych spośród członków Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie na okres trzech lat. Liczbę członków Rady Nadzorczej ustala Uchwałą Walne Zgromadzenie. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru członków Rady, a Rada Nadzorcza jest władna do podejmowania uchwał przy obecności przynajmniej trzech członków Rady.
2. Kadencja Rady Nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata.
3. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
4. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie,
  - 2) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) utraty pełnomocnictwa osoby prawnej,
  - 5) zatrudnienia w Spółdzielni.
5. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru – do końca kadencji – innego członka Rady Nadzorczej na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, a w przypadku odwołania przez Walne Zgromadzenie na tym samym Walnym Zgromadzeniu.
6. Jeżeli mandat utraciło na podstawie ust. 4 pkt 3 i 4 więcej niż dwóch członków Rady, Zarząd zobowiązany jest do zwołania Walnego Zgromadzenia celem przeprowadzenia wyborów uzupełniających w terminie dwóch miesięcy. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.

##### **§ 47.**

1. Członkowie innych niż Zarząd organów otrzymują wynagrodzenie w wysokości do 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002



roku

o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu chyba, że nieobecność członka jest usprawiedliwiona.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 członkom organu nie przysługuje.
4. Szczegółowe zasady wynagradzania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

#### § 48.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badania okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
  - 3) podejmowanie projektów uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 5) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkami Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 9) uchwalenie regulaminu Zarządu,
  - 10) uchwalenie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
  - 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
  - 12) uchwalanie zasad rozliczeń energii cieplnej zużytej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody wraz ze zmianą współczynników,
  - 13) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - 14) uchwalanie regulaminu używania lokali oraz porządku domowego,
  - 15) określanie kryteriów organizacyjnych i finansowych w zakresie budowy lub nabywania budynków wielolokalowych,
  - 16) wybór i odwoływanie Zarządu,
  - 17) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu,
  - 18) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w ustawie i Statucie,
  - 19) podejmowanie uchwał oraz uchwalanie regulaminów i zasad w innych sprawach wynikających z postanowień Statutu i bieżącej działalności Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 49.**

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na trzy miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w terminie do siedmiu dni od Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek dwóch członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniu Rady Nadzorczej, prezydium Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym Zarząd, przedstawiciele związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni goście.

#### **§ 50.**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium Rady Nadzorczej w skład, którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz.
2. Zadaniem prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady oraz pracy komisji.
3. Rada Nadzorcza może powoływać ze swego grona komisję rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.
4. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Rady.

### **DZIAŁ IV C.**

#### **Zarząd**

#### **§ 51.**

1. Zarząd składa się z dwóch członków, w tym prezesa i zastępcy wybieranych przez Radę Nadzorczą na czas nieokreślony.
2. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium- zgodnie z ustawą prawo spółdzielcze art. 49 § 4 .
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### **§ 52.**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
  - 2) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 3) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 4) sporządzanie rocznych sprawozdań działalności Spółdzielni wraz ze sprawozdaniem finansowym oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 5) zwoływanie walnych zgromadzeń,
  - 6) zawieranie umów, zaciąganie kredytów bankowych oraz innych zobowiązań (w ramach limitu zatwierdzonego przez Walne Zgromadzenie)
  - 7) udzielanie pełnomocnictw,
  - 8) współdziałanie z organami władzy i administracji samorządowej i państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi,



- 9) ustalanie wartości rynkowej lokali poprzez zlecenie usług wyceny uprawnionym rzeczoznawcom
- 10) podejmowanie decyzji i występowanie z wnioskiem w sprawie scalania lub podziału nieruchomości oraz podejmowanie czynności związanych z rozgraniczeniem lub połączeniem nieruchomości,
- 11) określanie przedmiotu odrębnej własności lokali,
- 12) żądanie przeniesienia własności na Spółdzielnię zajętej działki,
- 13) określanie i przyznawanie służebności gruntowych, sieciowych, instalacyjnych itp. wynikających z decyzji administracyjnych bądź podziału lub scalania nieruchomości oraz ustalanie opłat za prawo służebności,
- 14) Zarząd składa na Walne Zgromadzenie:
- propozycję w sprawie przeznaczania pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej,
  - sprawozdanie ze swojej działalności.
- 15) Zarząd pracuje kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach: w okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje poprzez prezesa Zarządu.
- 16) Sprawy zastrzeżone do decyzji kolegalnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.

### § 53.

- Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik wyznaczony przez Radę Nadzorczą.
- Oświadczenie, o którym mowa w ust.1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
- Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegalnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## DZIAŁ V.

### Tytuły prawne do lokali

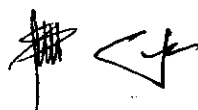
### § 54.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:

- ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- dokonać przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ,
- ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych lub lokali o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- ustanawiać prawo odrębnej własności garaży wybudowanych na gruntach będących własnością Spółdzielni,
- wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe lub lokale o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni na zasadach komercyjnych.

### § 55.

- Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.



2. Opłaty związane z lokalem mieszkalnym pokrywa członek Spółdzielni, który posiada tytuł prawny do lokalu.
3. Wynajmowanie i oddawanie w bezpłatne użytkowanie, o którym mowa w ust.1 nie zwalnia z obowiązków wynikających ze Statutu.

#### **DZIAŁ V A.**

#### **Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu**

##### **§ 56.**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

##### **§ 57.**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku nowo budowanym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) określenie położenia budynku wielolokalowego,
  - 6) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
  - 7) warunki wnoszenia wkładu mieszkaniowego,
  - 8) osoba o której mowa w ust.1, wnosi wkład mieszkaniowy wg zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię, to osoba o której mowa w ust.1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na ten lokal.

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

#### § 58.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat za okres co najmniej 6 miesięcy, rażąco, uporczywemu wykraczaniu osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu Spółdzielnia w trybie procesu może żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art.4 ust.1 ww. ustawy, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji lub wniesiono apelację przed sądem drugiej instancji, członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ograniczeń ustawowych, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
4. Przetarg, o którym mowa w ust.1 przeprowadza się w formie składania ofert i ogłasza się:
  - 1) w prasie lokalnej,
  - 2) w miejscowej telewizji kablowej,
  - 3) na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni,
  - 4) na stronie internetowej Spółdzielni.
5. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać w szczególności:
  - 1) rodzaj, położenie, powierzchnię lokalu oraz udział w częściach wspólnych nieruchomości,
  - 2) określenie pomieszczeń przynależnych,
  - 3) wartość rynkową lokalu,
  - 4) miejsce i czas składania ofert,
  - 5) miejsce i czas otwarcia ofert i rozstrzygnięcia przetargu.
6. Całość procedury wynikającej z ogłoszenia przetargu i jego rozstrzygnięcia jest w kompetencjach Zarządu.
7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przystępująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu. Wartość rynkową ustaloną w drodze przetargu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej w terminie 14 dni od chwili wpłynięcia środków finansowych od nabywcy lokalu jednak nie później niż w ciągu 2 miesięcy od dnia skutecznego przeprowadzenia przetargu.
8. Z uzyskanej wartości rynkowej lokalu potrąca się następujące zobowiązania: niewniesiony wkład mieszkaniowy, nominalną kwotę umorzenia kredytu, lub dotacji, kwoty zaległych opłat, koszty określenia wartości rynkowej lokalu, inne koszty związane ze sprzedażą.
9. Warunkiem wypłaty o której mowa w ust. 7 jest opróżnienie lokalu.

#### § 59.

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego: spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązania Spółdzielni związanego z budową tj. kredytu z odsetkami, spłaty części umorzonego kredytu w nominale, który podlega odprowadzeniu do budżetu państwa, spłaty zadłużenia z tytułu opłat – art. 4ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności dokonywanych przy zawieraniu umowy, koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-sądowym obciążają członka Spółdzielni na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu art.12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### **§ 60.**

1. W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu podlega odprowadzeniu przez Spółdzielnię do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z 05.12.2002r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2017r. poz. 650,1529).
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim. Umowę zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa wyżej, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu przez Spółdzielnię wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

#### **§ 61.**

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

Roszczenie to przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

#### **§ 62.**

Za opłaty związane z lokalem odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

### **DZIAŁ V B.**

#### **Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

#### **§ 63.**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.

- Właściciel Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni. Nabywca budynku, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
- Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

#### § 64.

Spółdzielnie mieszkaniowe są obowiązane prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

#### § 65.

- W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
- Prawo do lokalu nabyte w sposób wyszczególniony w ust.1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.
- Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności.
- Za zgodą Zarządu najemcą lokalu, do którego prawo posiadała Spółdzielnia może być również osoba, która to prawo utraciła.

#### § 66.

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

#### § 67. skreśla się

#### § 68.

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może ten lokal w całości lub części wynająć albo oddać w bezpłatne używanie nie wymaga to zgody Spółdzielni, chyba że, byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Osoby te obowiązane są powiadomić na piśmie Spółdzielnię o zaistniałej czynności.

#### § 69.

Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.

#### § 70.

- W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i przejęcia lokalu przez Spółdzielnię, Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności.
- Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust.3. nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.

3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami (zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu) i inne zobowiązania wobec Spółdzielni.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu w ciągu 3 miesięcy.
5. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek zapewnienia lokalu.

#### **§ 71.**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności po dokonaniu przez niego: spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust.1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Ogół kosztów za czynności notarialne i sądowe z postępowania wieczysto - sądowego przy zawieraniu umowy obciąża osobę na rzecz, której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### **DZIAŁ V C.**

#### **Odrębna własność lokalu**

#### **§ 72.**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w budynku nowo budowanym 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, która ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego, w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) określenie położenia budynku wielolokalowego,
  - 6) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
  - 7) inne postanowienia określone w umowie.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu wygasa.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w ust.1. wypowiedzenie może nastąpić z powodu nie dotrzymania warunków umowy, na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony postanowiły w umowie inaczej.

#### **§ 73.**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 72 ust.1 odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po wybudowaniu w formie aktu notarialnego, a jeżeli na podstawie

## SĄD REJONOWY

VIII Wydział Gospodarczy  
Krajowego Rejestru Sądowego  
ul. Kozuchowska 8, 65-264 Zielona Góra  
tel. 68/322-02-77

- jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę o której mowa w § 72 ust.1, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
  3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji osoby o której mowa w § 72 ust.1 uiszcza ona opłaty, o których mowa w Statucie.
  4. 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.
  5. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.
  6. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego według stanu na dzień ustania członkostwa.
  7. Przepis ust.6 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.
  8. Spółdzielnia w przypadkach, o których mowa w ust. 6 lub w art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych niezwłocznie rozlicza z właścicielami zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
  9. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

### § 74.

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali tej nieruchomości.
2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną -stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust.1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali.

### § 75.

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art.18 ust.1 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali

o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22, art. 29 ust.1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

3. Przepisów ustawy, o której mowa w ust. 2, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali przepisy stosuje się odpowiednio.
4. Uchwałę o której mowa w art.12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku, według większości udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Z żądaniem, o którym mowa w art.16 ust 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku.

## **DZIAŁ VI.**

### **Rozliczenia z tytułu wkładów**

#### **§ 76.**

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu w nowo budowanych budynkach, są zobowiązani do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

#### **§ 77.**

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

#### **§ 78.**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w art. 9, art.18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających :
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację, którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,



## SĄD REJONOWY

VIII Wydział Gospodarczy  
Krajowego Rejestru Sądowego  
ul. Kożuchowska 8, 65-364 Zielona Góra  
tel. 68/322-02-177

które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów pośrednich),

- 4) określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność) np. położenie mieszkania.
3. Założenia organizacyjno - finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą.

### § 79.

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

### § 80.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i opróżnienia lokalu Spółdzielnia przeprowadza przetarg i wypłaca wartość rynkową tego lokalu zgodnie z warunkami określonymi w § 58 Statutu.
2. W wypadku, o którym mowa w ust.1 Spółdzielnia z wartości rynkowej lokalu potrąca przypadającą na dany lokal część zobowiązań związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego - ustawa z 26.10.1995r. o niektórych formach finansowania budownictwa mieszkaniowego (lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu). Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo wniesioną jego część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu nie uwzględnia się długu z tytułu części zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami przypadające na ten lokal. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest: wniesienie wkładu mieszkaniowego przez innego członka Spółdzielni, zawarcie przez niego umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego prawo wygasło innej osobie, która powinna również opróżnić lokal. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powinien również zobowiązać się do spłaty długu z tytułu kredytu i odsetek obciążających lokal, o który się ubiega. Spółdzielnia ustala na podstawie operatu szacunkowego wartość rynkową tego lokalu, w celu zrewaloryzowania wysokości wkładu mieszkaniowego. Z zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego w rozliczeniu potrąca się kwoty

zaległych opłat, koszty określenia wartości rynkowej mieszkania, inne koszty związane z opuszczeniem mieszkania.

4. Zwaloryzowany wkład mieszkaniowy, o którym mowa w ust. 3 stanowi określony procent wymaganego wkładu mieszkaniowego według rozliczenia zadania inwestycyjnego w stosunku do wartości rynkowej lokalu.
5. W lokalach obciążonych kredytem spłacanym na podstawie ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, procentową wartość wkładu mieszkaniowego oblicza się według formuły: *procentowy wkład mieszkaniowy jest to iloraz wysokości spłaconego kredytu bankowego do faktycznych kosztów budowy.*
6. Wkład mieszkaniowy, o którym mowa w ust. 3 i ust. 4 jako należność z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym stanowi wymagany wkład mieszkaniowy dla osoby uzyskującej spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
7. Osoby uprawnione, na których rzecz ustanowiono spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zobowiązane są do kontynuowania spłaty kredytu bankowego wraz z należnymi odsetkami przypadającymi na dany lokal.
8. Zasady określone w ust. 3-6 stosuje się odpowiednio przy zamianie praw do lokali.

#### § 81.

1. Rozliczeń, o których mowa w § 80 dokonuje się według stanu w dniu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Wartość rynkową ustala się na podstawie wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego.

#### § 82.

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

#### § 83.

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

#### § 84.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną część wkładu budowlanego, część niespłaconego kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy, potrąca się także koszty wyceny i inne zobowiązania związane z lokalem.
2. Jeżeli poprzez dokonane rozliczenie na podstawie ust. 1 powstaje zobowiązanie do Spółdzielni, osoba uprawniona do równowartości tego prawa jest obowiązana w terminie jednego miesiąca uiścić wymagalną kwotę.
3. W przypadku uzyskania niższej kwoty od wypłaconej powstaje roszczenie o zwrot nadpłaconej kwoty.
4. W sytuacji, gdy spółdzielcze własnościowe prawo jest obciążone hipoteką, Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniach wynikających z ust. 1 oraz z tytułu obciążenia hipoteką.
5. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu – na dzień wygaśnięcia tego prawa.

**§ 85.**

Roszczenie o wypłatę:

- 1) wkładu mieszkaniowego albo jego części,
- 2) równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkujących z nim osób, które prawa od niego wywodzą.

**§ 86.**

Spółdzielnia potrąca:

- 1) z wkładu mieszkaniowego, należnego osobie uprawnionej,
- 2) z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należnej osobie uprawnionej, roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu niewniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni (np. koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego, koszty rozliczeń energii cieplnej itp.).

**DZIAŁ VII.**

**Przenoszenie własności lokali**

**DZIAŁ VII A.**

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

**§ 87.**

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które objęte są ustawą o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal,
- 3) spłaty wymienione w pkt.1 i 2 następują na podstawie wymienionej ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych.

**§ 88.**

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu na warunkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

**§ 89.**

Członkowi Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie przysługuje prawo żądania przeniesienia własności zajmowanego lokalu.

## **DZIAŁ VII B.**

**Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu, w prawo odrębnej własności.**

### **§ 90.**

Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem lub osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.

## **DZIAŁ VII C.**

**Przekształcenie prawa do lokalu użytkowego w tym garażu, jeżeli nakłady na budowę lokalu w pełnym zakresie poniósł najemca.**

### **§ 91.**

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego i garażu który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu.

## **DZIAŁ VIII.**

**Opłaty z tytułu używania lokali**

### **§ 92.**

1. Członkowie Spółdzielni i inne osoby posiadające spółdzielcze prawa do lokalu oraz właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni obowiązani są uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali obowiązani są uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust.1, obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzania lokali i pogrzenia wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji anteny zbiorczej, telewizji kablowej, domofonów, oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego, czynności kontrolno – konserwacyjne wynikające z Prawa Budowlanego, obsługa techniczna, ubezpieczenia, podatki, opłaty oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni itp.
4. Obowiązki w zakresie wnoszenia opłat:
  - 1) jeżeli Statut nie stanowi inaczej obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji przydzielonego lokalu, a ustaje na koniec miesiąca, w którym lokal został przejęty. W przypadku nabycia lokalu bądź spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze aktu notarialnego obowiązek uiszczania opłat powstaje od dnia nabycia lokalu ustalonego w akcie notarialnym (z wyłączeniem postanowień sądu o przysądzeniu własności).
  - 2) opłaty nalicza się:
    - a) jeżeli ustanowiono prawo do lokalu lub nabyto lokal do 15-tego danego miesiąca włącznie – za cały miesiąc,
    - b) jeżeli ustanowiono prawo do lokalu lub nabyto lokal po 15-tym danego miesiąca – od początku następnego miesiąca,

## SĄD REJONOWY

VIII Wydział Gospodarczy  
Krajowego Rejestru Sądowego  
ul. Kozuchowska 2, 65-164 Zielona Góra  
tel. 68/322-02-77

Spółdzielnia dokonuje rozliczenia zaliczek na poczet zużycia energii cieplnej po okresie rozliczeniowym, pomiędzy użytkownikiem opuszczającym lokal a jego następcą proporcjonalnie do okresu ich zamieszkania oraz na podstawie odczytu podzielników kosztów dokonanego w dniu wzajemnego przekazania lokalu.

5. Do zobowiązań Spółdzielni należą również:
  - 1) spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami,
  - 2) koszty określenia przez Spółdzielnię odrębnej własności lokali,
  - 3) przeprowadzanie lustracji Spółdzielni,
  - 4) umorzenia nieściągalnych należności,
  - 5) koszty remontów i modernizacji,
  - 6) straty Spółdzielni,
  - 7) koszty zdarzeń losowych powstałych na skutek działania siły wyższej.

### § 93.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 92 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku kalendarzowym.
2. Szczegółowe zasady ustalania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny ustalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:
  - 1) określenie organizacji jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolite na całość zasobów),
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych itp.),
  - 3) skreślono.
3. Wysokość spłaty kredytów wraz z odsetkami, o których mowa w § 92 ust.5 pkt.1 ustalone są na podstawie odrębnych przepisów.

### § 94.

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością oświatową i kulturalną, społeczną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak postanowi. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Zasady rozliczeń kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalania obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

### § 95.

1. Opłaty, o których mowa w § 92 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia piętnastego każdego miesiąca. Nie wniesienie opłat powoduje naliczenie odsetek ustawowych. Zarząd, w uzasadnionych przypadkach może umorzyć w części lub w całości naliczone odsetki.
2. Raz w roku (na dzień 1 listopada) naliczone i nie zapłacone odsetki, o których mowa w ust.1 przebiegają się na konto obciążeń z tytułu używania lokalu.
3. Należności zasądzone podlegają wpłatom zgodnie z wyrokami sądowymi lub nakazami zapłaty. Na wniosek zainteresowanego, Zarząd może spłatę zadłużenia rozłożyć na raty. W pierwszej kolejności podlegają zapłacie koszty postępowania procesowego.
4. Nieterminowe wpłaty wymagalnych opłat księguje się w pierwszej kolejności na pokrycie naliczonych odsetek, a następnie na najdalej wymagane należności. W przypadku

dokonywania wpłat bez dekretowania rodzaju konta, Spółdzielnia sama dokonuje wyboru rodzaju pokrycia należności członka.

5. O zmianie wysokości opłat niezależnych Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków i osoby nie będące członkami co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat niezależnych, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin zgodnie z postanowieniami art. 4 ust 7' ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni członek uzyskuje informację w trybie określonym w art. 4 ust.7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Spłatę kredytów, o których mowa w § 92 ust. 5 pkt.1 członek dokonuje zgodnie z harmonogramem ustalonym przez Spółdzielnię. Nie wniesienie raty spłaty kredytu powoduje naliczenie odsetek ustawowych.
8. Nieregularne i nieterminowe dokonywanie spłat rat kredytowych w ciągu roku kalendarzowego powoduje utratę uprawnień do anulowania oprocentowania odsetek przejściowo wykupionych przez budżet państwa, zgodnie z postanowieniami ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom i zmianie niektórych ustaw.
9. Uzyskane anulowanie oprocentowania odsetek, o których mowa wyżej Spółdzielnia przeznacza się na rzecz lokatorów spłacających kredyt.
10. Rada Nadzorcza może odstąpić od wymogu ściągania kwot wynikłych z utracenia uprawnień do anulowania oprocentowania odsetek, o których mowa w ust. 8.
11. Ust. 5 nie ma zastosowania do zmian wysokości raty kredytowej.

## **DZIAŁ IX.**

### **Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i członka**

#### **§ 96.**

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji pionów wodnych i kanalizacyjnych, instalacji gazowej i centralnego ogrzewania bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany instalacji domofonowych.
2. Członek Spółdzielni nie może dokonywać napraw lub wymian bez zgody Spółdzielni instalacji lub ich części obiektu stanowiącego części wspólne nieruchomości. Elementami wspólnymi są w szczególności:
  - 1) instalacje centralnego ogrzewania i instalacje gazowe,
  - 2) piony instalacyjne wodne i ściekowe,
  - 3) elementy konstrukcyjne budynku – ściany nośne, dachy, stropy, klatki schodowe, balkony, fundamenty,
  - 4) instalacje sieciowe,
  - 5) pomieszczenia wspólnego użytku – suszarnie, pralnie, wózkownie.
3. W przypadku wystąpienia szkód z przyczyn nie zastosowania się do wymogów ust.2, członek Spółdzielni ponosi pełną odpowiedzialność i pokrywa całkowite koszty powstałych szkód lub koszty ich usunięcia.
4. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali, poza zakres określony w ust.1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

#### **§ 97.**

Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni obciążają członków i innych użytkowników zajmujących te lokale.

**DZIAŁ X.**  
**Ustanie członkostwa**

**§ 98.**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
  - 1) wystąpienia członka będącego właścicielem ,
  - 2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania,
  - 3) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie wyroku sądowego.

**§ 99.**

1. Członek będący właścicielem może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.

**§ 100.**

Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:

- 1) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i nie posiada spółdzielczego prawa do innego lokalu ani prawa odrębnej własności w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni i nie złożył wypowiedzenia członkostwa,
- 2) utracił wkład lub prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym,
- 3) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w wyniku podziału majątku na mocy, którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni, jeśli było to jedno jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył wypowiedzenia członkostwa,
- 4) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedno jego prawo do lokalu w nieruchomościach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni i nie złożył wypowiedzenia członkostwa,
- 5) posiada prawo odrębnej własności lokalu, a w nieruchomości, w której znajduje się jego lokal na mocy art. 24<sup>1</sup> albo 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami, powstała wspólnota mieszkaniowa.

**§ 101.**

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a osobę prawną ze skutkiem od dnia jej ustania.

**§ 102.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach wskazanych w ustawie. Po wygaśnięciu prawa do lokalu o statusie lokatorskim lub własnościowym, były członek oraz inne zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.
2. Spółdzielnia może zawrzeć umowę najmu z osobą, która posiadała spółdzielcze prawo do lokalu przed jego wygaśnięciem, na ten sam lokal, lecz na warunkach ustalonych przez Zarząd.

## DZIAŁ XI. Gospodarka Spółdzielni

### § 103.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
3. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

### § 104.

1. Spółdzielnia posiada następujące fundusze własne :
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych
  - 4) fundusz wkładów budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusz na remonty,
  - 2) fundusze tworzone na podstawie odrębnych przepisów.
3. Inne fundusze celowe - pomocnicze mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust.1 pkt. 3 i w ust. 2 i 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
5. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym określa Rada Nadzorcza w drodze uchwalonego regulaminu z tym, że fundusz zostaje podzielony na:
  - 1) fundusz nieruchomości,
  - 2) fundusz ogólny,
  - 3) inny fundusz na remonty ( np. termomodernizacyjny)
6. Udział funduszu remontowego w zakresie ust. 5 pkt 1 i 3 ustala Rada Nadzorcza.

### § 105.

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Strata z działalności gospodarczej zostaje pokryta z funduszu zasobowego lub innych funduszy na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Nadwyżkę bilansową dzieli się z przeznaczeniem na:
  - 1) fundusz remontowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) inne cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia członków.

### § 106.

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w Statucie, obowiązują odpowiednie przepisy: Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawo spółdzielcze, Ustawa o rachunkowości, Kodeks cywilny, inne

## DZIAŁ XII. Przepisy końcowe

### § 107.

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni.



## SĄD REJONOWY

Wydział Gospodarczy  
Krajowego Rejestru Sądowego  
ul. Kożuchowska 8, 65-364 Zielona Góra  
tel. 68/322-02-77

### § 108.

W sprawach nieuregulowanych w Statucie obowiązują przepisy ustawy: Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Kodeks cywilny oraz innych ustaw.


### § 109.

W przypadkach wprowadzenia zmian w ustawach bądź uznania przepisów za niezgodne z Konstytucją i gdy jednocześnie kolidują one z przepisami niniejszego Statutu, przyjmuje się za nieważne przepisy Statutu, których one dotyczą. Zmiany w przepisach Statutu powinny być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

*Zmiany w treści statutu wchodzi w życie z dniem ich uchwalenia przez Walne Zgromadzenie, z mocą obowiązującą od dnia sądowej rejestracji zmian i nowego, jednolitego tekstu Statutu.*

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
w Krośnie Odrzańskim  
ul. Jana Matejki 3, 65-600 Krosno Odrz.  
**ZARZĄD**

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY

  
Małgorzata Sadowska

PREZES ZARZĄDU

  
mgr inż. Andrzej Korba



