

# STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
"KORMORAN" W OLSZTYNIE

---

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	3
II. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI.....	4
III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.....	7
A. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.....	9
B. WPISOWE I UDZIAŁY.....	10
C. WKŁADY.....	10
1. Wnoszenie wkładów.....	11
2. Zwrot wkładu mieszkaniowego.....	13
3. Zwrot wkładu budowlanego.....	14
D. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.....	15
1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	16
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	18
3. Prawo odrębnej własności lokalu.....	19
E. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.....	21
1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	21
2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu, w prawo odrębnej własności lokalu.....	22
3. Przeniesienie własności lokalu, wolnego w sensie prawnym.....	24
F. ZAMIANA MIESZKAŃ.....	24
G. NAJEM LOKALI.....	26
H. UŻYWANIE LOKALI W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI.....	26
I. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI.....	28
J. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI DOMÓW JEDNORODZINNYCH .....	33
I UŻYWANIE TYCH DOMÓW.....	33
IV. USTANIE CZŁONKOSTWA.....	35
A. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA.....	37
a) Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu.....	37
b) Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu.....	39
c) Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.....	40
B. ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADÓW I WARTOŚCI RYNKOWEJ SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU.....	40
V. GARAŻE.....	41
VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	43
A. WALNE ZGROMADZENIE.....	44
B. RADA NADZORCZA.....	49
C. ZARZĄD.....	53
VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	54
VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	56

# I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

## § 1.

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa "Kormoran" w Olsztynie, zwana dalej Spółdzielnią.

## § 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Olsztyn.
2. Spółdzielnia działa na terenie województwa warmińsko-mazurskiego.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie niniejszego Statutu, Ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze ( tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r., poz. 648), Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity : Dz.U. z 2023 r., poz. 438) oraz innych ustaw.

## § 3.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 2.1) 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 wielostanowiskowych,
  - 2.2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 4) udzielanie odpłatnej pomocy członkom w budowie domów jednorodzinnych,
  - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, jak również nieruchomościami członków Spółdzielni nabytymi przez nich na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielami (współwłaścicielami) tych nieruchomości.
3. W celu realizacji przedmiotu swojej działalności Spółdzielnia:

- 1) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste, względnie w wieloletnią dzierżawę,
  - 2) prowadzi działalność inwestycyjną,
  - 3) może prowadzić działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska,
  - 4) zarządza nieruchomościami na własny i cudzy rachunek.
4. Spółdzielnia może zbywać lub wydzierżawiać grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym.
  5. Spółdzielnia może zaciągać kredyty, również w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym na realizację przedsięwzięć inwestycyjno - budowlanych Spółdzielni.
  6. Spółdzielnia może uczestniczyć w założeniu związku rewizyjnego albo przystępować do istniejących związków rewizyjnych lub innych związków spółdzielczych i stowarzyszeń.
  7. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w Statucie, jeżeli działalność ta związana jest z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.
  8. Spółdzielnia może współpracować na podstawie odrębnych umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami gospodarczymi i społecznymi, a także z członkami Spółdzielni - osobami prawnymi.
  9. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do spółdzielni osób prawnych i spółek, których działalność jest związana z realizacją celów Spółdzielni, określonych w ust. 1. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do spółdzielni osób prawnych lub spółki jest Walne Zgromadzenie.

## **II. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI**

### § 4.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje

roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej

własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
6. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o którym mowa w art. 17<sup>19</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) nabycia ekspektatywy własności,
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem punktu 6,
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
8. Członkostwo właścicieli lokali powstaje na podstawie przyjęcia uchwałą Zarządu w poczet członków Spółdzielni osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
9. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający następujące dane:
  - a) ich imiona i nazwiska,
  - b) miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę),
  - c) wysokość i liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 9 września 2017 roku udziałów,
  - d) datę nabycia członkostwa, przyjęcia w poczet członków,

- e) datę utraty członkostwa lub wypowiedzenia członkostwa i jego ustania,
- f) numer ewidencyjny PESEL (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – numer KRS lub numer identyfikacyjny NIP).

Ponadto w ramach ewidencji księgowej Zarząd Spółdzielni prowadzi imienną ewidencję wysokości wniesionych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

10. Spółdzielnia może zamieszczać informacje o zaległościach z tytułu opłat związanych z członkostwem w Spółdzielni, a w szczególności z tytułu opłat za używanie lokali, rat kredytu mieszkaniowego oraz naliczonych ustawowych odsetek za zwłokę - w formie rejestru zadłużeń, a ich udostępnianie ograniczone jest do członków Spółdzielni i ich małżonków.  
Wgląd do rejestru zadłużeń uzależniony jest od wykazania się członkostwem Spółdzielni, a w odniesieniu do osób trzecich wykazaniem, że są małżonkiem członka Spółdzielni.

#### § 5.

1. Zarząd Spółdzielni, na podstawie dokumentacji, przyjmuje do wiadomości na posiedzeniu Zarządu informację o powstaniu członkostwa w Spółdzielni, dokonując odpowiedniego wpisu w tym zakresie w protokóle Zarządu.  
Informacja o przyjęciu do wiadomości powstania członkostwa w Spółdzielni jest podstawą dokonania wpisu w rejestrze członków Spółdzielni.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z datą nabycia prawa, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Jeżeli nabycie, o którym mowa w ust. 2, nastąpiło przed 9 września 2017 roku nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni 9 września 2017 roku.

#### § 6.

1. Organem Spółdzielni uprawnionym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać: jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, numer ewidencyjny PESEL (a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, numer KRS lub numer identyfikacyjny NIP), adres korespondencyjny i dane kontaktowe (numer telefonu) oraz formę zaspokojenia potrzeb wynikających z członkostwa.  
Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach

mieszkańczych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.  
O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.  
O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowana osoba powinna być zawiadomiona na piśmie w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.  
W przypadku decyzji odmownej, zawiadomienie powinno zawierać uzasadnienie decyzji i informację, że jest ona ostateczna i nie przysługuje od niej odwołanie do Walnego Zgromadzenia.

### III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

#### § 7.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo:
  - 1) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika,
  - 2) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni,
  - 3) otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 4) prawo otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
  - 5) otrzymania odpisu Statutu i wydanych na podstawie tego Statutu regulaminów – nieodpłatnie,
  - 6) zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, wnioskami polustracyjnymi i informacjami o ich realizacji,
  - 7) otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokółów obrad organów Spółdzielni, protokółów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.  
Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.  
Wysokość opłat za odpisy i kopie ustala Zarząd Spółdzielni w drodze uchwały.
  - 8) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
  - 9) udziału w nadwyżce bilansowej,

- 10) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
  - 11) przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
  - 12) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
  - 13) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie,
  - 14) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku zgodnie z ich przeznaczeniem i w sposób nie utrudniający korzystania przez innych uprawnionych mieszkańców,
  - 15) zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu,
  - 16) zawarcia umowy przeniesienia własności ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
  - 17) zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
  - 18) wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 19) żądania kalkulacji wysokości opłat obciążających go za używanie lokalu,
  - 20) zamiany lokalu mieszkalnego,
  - 21) ubiegania się o założenie, w trybie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 22) korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta w Walnym Zgromadzeniu. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
  - 23) zgłaszania projektów uchwał (popartych przez co najmniej 10 członków) i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia - w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia,
  - 24) zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia – nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia,
  - 25) korzystania z innych praw określonych w Statucie.
3. Członek zainteresowany zaznajomieniem się lub uzyskaniem odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 5, 6 i 7, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać lub których odpisy i kopie chce uzyskać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia lub sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 30 dni.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę.  
Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.  
Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
5. Uprawnienia przewidziane w ust. 2 pkt 6 i 7 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni i innych dokumentów, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.



Członek Spółdzielni obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem efektywności jej działania,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie w wysokości i terminie ustalonym przez Zarząd,
- 4) pokrywać koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, poprzez uiszczanie opłat,
- 5) wywiązywać się terminowo z wszystkich zobowiązań na rzecz Spółdzielni i uiszczać terminowo wymagane opłaty za używanie lokali lub garaży, w terminach określonych w Statucie,
- 6) pisemnie zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zamieszczanych w rejestrze członków bądź zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków oraz o każdorazowej zmianie liczby osób uprawnionych do korzystania z lokalu,
- 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
- 8) współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
- 9) pokryć zobowiązania przypadające w wyniku rozliczenia za przekazywany jemu dom jednorodzinny oraz przyjąć jego własność,
- 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 11) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym mieszkańcom,
- 12) uzyskać zgodę Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu, zwłaszcza w przypadku jego wynajęcia lub oddania w bezpłatne używanie innym osobom,
- 13) na żądanie administracji Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do prowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje bądź modernizację instalacji,
- 14) udostępnić lokal w celu wykonania przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego określającego rynkową wartość lokalu oraz w celu przeprowadzenia kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 15) pokrywać przypadającą na jego lokal spłatę kredytu mieszkaniowego wraz z naliczonym przez bank oprocentowaniem,
- 16) uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
- 17) na żądanie administracji Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu,
- 18) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni oraz regulaminach uchwalonych na jego podstawie.

## **A. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE**

### § 9.

1. Od decyzji w sprawach wniosków i skarg, skierowanych do organów Spółdzielni, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wnioski i skargi członków, skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd (o ile sprawa należy do jego kompetencji) w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa wymaga badań i analiz lub jest skomplikowana, w ciągu trzech miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.

3. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie, Zarząd jest zobowiązany podać pisemnie uzasadnienie i poinformować członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu trzech miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia.
6. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone przez Radę Nadzorczą negatywnie, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
7. Zawiadomienia o podjętych przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub Walne Zgromadzenie decyzjach w sprawach wniosków i skarg powinny być doręczone członkom i osobom zainteresowanym pisemnie listem poleconym lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru.
8. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek zobowiązany jest zawiadomić pisemnie Spółdzielnię o każdej zmianie swojego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, bądź nie podjęte w terminie uważa się za doręczone skutecznie. Za skuteczne doręczenie pisma uznaje się również odmowę przyjęcia pisma.

## **B. WPISOWE I UDZIAŁY**

### § 10.

1. Osoby, które uzyskały członkostwo od 9 września 2017 roku nie wnoszą wpisowego i udziału. Zgodnie z art. 1 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.
2. Jeżeli członkostwo ustało przed 9 września 2017 roku udział podlega zwrotowi w kwocie nominalnej w terminie 30 dni po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo w Spółdzielni.
3. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
4. Zgodnie z art. 1 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.

## **C. WKŁADY**

## **1. Wnoszenie wkładów**

### § 11.

1. Członkowie, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zgodnie z postanowieniami Statutu i zawartymi ze Spółdzielnią umowami.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na 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, osoba ta jest obowiązana uczestniczyć w terminowej spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu (domu jednorodzinny) wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal (dom jednorodzinny).

Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do terminowej spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

4. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.
5. Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub w wysokości ustalonej w wyniku przetargu.
6. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.

### § 12.

1. Ustalenie kosztów inwestycji mieszkaniowych (kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 11 Statutu) dokonuje się w dwóch etapach:

- 1) wstępnie - przed rozpoczęciem inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej oraz zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni założeń organizacyjno – finansowych zadania inwestycyjnego, o którym mowa w ust. 2,
  - 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, 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 zadań inwestycyjnych zawierających m. in.:
- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych i garaży, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
  - 4) 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, itp.),
  - 5) zróżnicowanie obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalnych, użytkowych, itp.
3. Planowany koszt budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 11 Statutu, stanowi podstawę do określenia w umowach o budowę lokalu, zawieranych z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz harmonogramu wnoszenia przez te osoby zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

### § 13.

1. Wkład mieszkaniowy powinien być wniesiony w całości przed przekazaniem członkowi lokalu do użytku, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Wkład budowlany powinien być wniesiony w całości przed przekazaniem osobie (ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu) lokalu do użytku, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Wnoszenie przez członka wkładu mieszkaniowego lub wnoszenie przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wkładu budowlanego może być rozłożone na raty, jeżeli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek lub osoba, o której mowa wyżej, ponoszą pełne koszty związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez nich części wkładu.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje:
  - 1) w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania – do umów o budowę lokalu z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

- 2) w terminie 3 miesięcy od oddania budynku do użytkowania – do umów o budowę lokalu z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
5. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.

## **2. Zwrot wkładu mieszkaniowego.**

### § 14.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.  
Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu, dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego.
5. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 3, jest opróżnienie lokalu.  
W przypadku, gdy wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
6. Rozliczeń, o których mowa w ust. 3 i 4, dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

7. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu mieszkalnego przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi lub innej uprawnionej osobie wpłacony do Spółdzielni wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część.
8. W przypadku braku uprawnionych osób bliskich lub wygaśnięcia roszczeń o zawarcie umowy o budowę lokalu mieszkalnego, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część.
9. Wypłata kwot, o których mowa w ust. 7, winna nastąpić nie później niż w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy o budowę lokalu.
10. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
11. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 1, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
12. W przypadku, o którym mowa w ust. 11, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
13. W przypadku, o którym mowa w ust. 12 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
14. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 11, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
15. Przez pojęcie zwaloryzowany według wartości rynkowej wkład mieszkaniowy należy rozumieć wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej, o której mowa w art. 2 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **3. Zwrot wkładu budowlanego**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.  
Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.  
Potrąca się również należności z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
3. Roszczenie o wypłatę wartości własnościowego prawa do lokalu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu.  
W przypadku, gdy wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Wartość rynkowa lokalu jest ustalana przez rzeczoznawcę majątkowego. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu obciążają osobę wnioskującą o zwrot wartości lokalu.
5. Rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercami zmarłego członka z tytułu wartości własnościowego prawa do lokalu powinno być dokonane na dzień wygaśnięcia tego prawa.
6. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych lub małżonka.
7. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część w kwocie nominalnej.
8. Wypłata kwot, o których mowa w ust. 7, winna nastąpić nie później niż w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy o budowę lokalu.

#### § 16.

Szczegółowe zasady ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz rozliczeń z tym związanych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą, uwzględniający postanowienia zawarte w §§ 11 -15 Statutu.

### **D. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

#### § 17.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, lokalu o innym przeznaczeniu, garażu, a także ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego (miejsca postojowego),
- 3) wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe oraz lokale o innym przeznaczeniu.  
Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.

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

### § 18.

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 na czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.  
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
8. 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 na ten cel 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.
9. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
10. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni - osoby prawnej.
11. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego



może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

12. Wydane przed dniem wejścia w życie ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają charakter umowy między Spółdzielnią a członkiem o ustanowieniu tego prawa.
13. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
14. Roszczenie, o którym mowa w ust. 13, 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.

## § 19.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu, terminu oddania lokalu do użytku oraz terminów i wysokości wpłat wkładu mieszkaniowego,
  - 5) określenie zasad wypowiedzenia warunków umowy o budowę lokalu,
  - 6) określenie skutków nieterminowego wnoszenia wpłat na wkład mieszkaniowy oraz skutków rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu mieszkalnego ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w ust 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie powinno nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

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

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

### § 20.

1. Wydane przed dniem wejścia w życie ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych przydziały spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych mają charakter umowy między Spółdzielnią a członkiem o ustanowieniu tego prawa.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może przysługiwać jednej lub kilku osobom.
3. Jeżeli prawo to należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.  
W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
4. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 3. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
5. Ustalenia terminu, o którym mowa w ust. 3, dokonuje Zarząd Spółdzielni.

### § 21.

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie 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.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

### § 22.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.  
Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.
3. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

### **3. Prawo odrębnej własności lokalu**

#### § 23.

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

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego, określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie tytułu prawnego do działki, na której ma być wybudowany lokal,
- 6) określenie terminów i wysokości wpłat wkładu budowlanego,
- 7) określenie terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
- 8) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji i terminu ustanowienia odrębnej własności lokalu,
- 9) określenie skutków nieterminowego wnoszenia wpłat na wkład budowlany oraz warunków i skutków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

#### § 24.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 23, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 25.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 23, lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 23, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, określonych w § 23 pkt 1 i 9, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

#### § 26.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 23, albo nabywcy ekspektatywy własności, odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 23, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
4. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 3.

#### § 27.

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W 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.
2. Ustalenie terminu, o którym mowa w ust. 1, dokonuje Zarząd Spółdzielni.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
4. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykacza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi

domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

5. Przepisy §§ 23 - 27 Statutu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
6. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.
7. W przypadkach, o których mowa w art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
8. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 7, następuje przez włożenie zawiadomienia do skrzynki pocztowej przypisanej do lokalu mieszkalnego.
9. W przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 oraz w art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ustaje członkostwo właścicieli lokali.

## **E. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI**

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

#### § 28.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 3) spłaty przypadającej na jego lokal należności Spółdzielni z tytułu wykupu gruntu od Gminy.
2. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

29.

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 28, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

30.

Wpływy ze spłat przypadającej na lokal części umorzenia kredytu, o ile Spółdzielnia skorzystała ze środków publicznych lub innych środków, przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego ten lokal.

§ 31.

Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu, o której mowa w § 28 Statutu, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 32.

1. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, określonym w § 28 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku nie stosuje się postanowień art. 15 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących rozliczenia z tytułu wartości rynkowej lokalu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.
2. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

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

§ 33.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tymi osobami umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nich:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia

- 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 3) spłaty przypadającej na ten lokal należności Spółdzielni z tytułu wykupu gruntu od Gminy.
  2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
  3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
  4. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu, określonym w ust. 1, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### § 34.

1. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.
2. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie nie będącej członkiem Spółdzielni, przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
3. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

#### § 35.

1. Na pisemne żądanie członka albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 33 ust. 1 Statutu.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach osoby, na rzecz których Spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności garażu.
3. Przepisy § 33 ust. 2 – 4 Statutu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### **3. Przeniesienie własności lokalu, wolnego w sensie prawnym**

#### § 36.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię do swojej dyspozycji lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym, przeznaczają się do ponownego zasiedlenia na warunkach prawa odrębnej własności tego lokalu.  
Warunek ten nie dotyczy lokali mieszkalnych, przeznaczonych uchwałą Zarządu Spółdzielni do wynajęcia wg zasad określonych w podrozdziale Statutu: „Najem lokali”.
2. Wybór osoby, na rzecz której ustanowione zostanie prawo odrębnej własności lokalu, o którym mowa w ust. 1, następuje w wyniku przeprowadzonego przez Spółdzielnię przetargu nieograniczonego, ogłoszonego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu - przez Zarząd Spółdzielni.  
Zawiadomienie o przetargu następuje przez wywieszenie ogłoszeń w biurze Spółdzielni oraz publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.  
Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
3. Wygrywający przetarg, przed zawarciem ze Spółdzielnią umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu, jest zobowiązany wpłacić do Spółdzielni wartość rynkową nabytego lokalu – wycytowaną w przetargu.
4. Odzyskany przez Spółdzielnię do swojej dyspozycji lokal użytkowy (w tym garaż) wolny w sensie prawnym, przeznaczają się do ponownego przekazania do używania na warunkach określonych w ust. 1 - 3 niniejszego paragrafu.
5. Tryb i zasady przetargu, o którym mowa w ust. 2, na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin w sprawie zasad i trybu przeprowadzania przetargów, uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu mieszkalnego w przypadkach określonych w § 14 ust. 2 Statutu.

### **F. ZAMIANA MIESZKAŃ**

#### § 37.

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające potrzebom członków i ich rodzin.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

#### § 38.

1. Przez zamianę mieszkania rozumieć należy uzyskanie prawa do mieszkania spółdzielczego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.
2. Realizacja zamiany następuje poprzez:
  - 1) uzyskanie prawa do innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni,



- 2) umożliwienie dwóm lub kilku członkom Spółdzielni bądź członkom i osobie zajmującej mieszkanie nie stanowiące własności Spółdzielni, wymiany dotychczas zajmowanych mieszkań między sobą.

#### § 39.

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, jak również zamiany z najemcami komunalnych lokali mieszkalnych, właścicielami lokali w domach jednorodzinnych a także właścicielami lokali stanowiących odrębne nieruchomości.
2. Zamiana mieszkań między członkami różnych spółdzielni uzależniona jest od wyrażenia zgody przez zarządy zainteresowanych spółdzielni.
3. Zamiana mieszkań między członkiem Spółdzielni a najemcą lokalu mieszkalnego pozostającego w dyspozycji Gminy, uzależniona jest od wyrażenia zgody i zawarcia umowy najmu mieszkania z dotychczasowym członkiem przez odpowiedni organ Gminy.
4. Zamiana mieszkania może również polegać na uzyskaniu od Spółdzielni za jedno zwolnione mieszkanie prawa do dwóch mieszkań mniejszych lub za dwa mniejsze jednego większego.
5. W przypadku zamiany, określonej w ust. 4, prawo do jednego z dwóch mieszkań zamiennych uzyskanych w tym trybie, może być ustanowione na rzecz osoby wskazanej przez członka występującego o zamianę.
6. Zamiany mieszkań, o których mowa w ust. 1-5 niniejszego paragrafu, powinny być realizowane w kolejności wynikającej z rejestru wniosków o zamianę.

#### § 40.

1. Wnioski w sprawie zamiany mieszkań Zarząd realizuje poprzez:
  - 1) ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali, o ile członkowie ubiegali się zgodnie o zamianę mieszkania między sobą,
  - 2) zaproponowanie zamiany mieszkań między sobą tym członkom, którzy złożyli wnioski o zamianę lokali, lecz nie wskazali siebie wzajemnie.
2. Zamiany mieszkań, do których członkom przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub prawa odrębnej własności lokali odbywają się z inicjatywy tych członków w formie umowy notarialnej.

#### § 41.

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednie postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

#### § 42.

Za przeprowadzenie zamiany mieszkania Spółdzielnia może pobierać od członków, którzy złożyli wnioski o zamianę, jednorazową opłatę w wysokości ustalonej w regulaminie ustanawiania prawa do lokalu i zamiany mieszkań.

#### § 43.

Szczegółowe zasady zamiany lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **G. NAJEM LOKALI**

#### § 44.

Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być osoby fizyczne i osoby prawne nie będące członkami Spółdzielni, które gwarantują wywiązanie się z zobowiązań określonych umową najmu i spełniają kryteria określone w regulaminie najmu lokali, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

#### § 45.

Prawa i obowiązki najemców, w szczególności: wysokość czynszu i innych opłat z tytułu najmu, jego przedmiot i okres związania umową, określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą lokalu Zarząd Spółdzielni.

#### § 46.

Najemca lokalu zobowiązany jest do wniesienia kaucji na zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni wynikających z zawartej umowy.

Wysokość kaucji i termin jej wpłaty określa Zarząd w umowie, zgodnie z regulaminem, o którym mowa w § 44.

#### § 47.

W sprawach nie uregulowanych w Statucie i w umowie, obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego.

### **H. UŻYWANIE LOKALI W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI**

#### § 48.

1. Członek obowiązany jest używać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem. Zmiana przeznaczenia lokalu lub jego części wymaga zgody Spółdzielni, niezależnie od spełnienia warunków określonych ustawą Prawo budowlane.
2. W przypadku, gdy wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o ilości osób korzystających z lokalu.
3. Umowy zawarte przez członka z osobą trzecią w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu przysługującego członkowi.

#### § 49.

1. Zasady używania lokali w zasobach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniu 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.
3. 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.
4. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni, a także najemcę i osobę nie posiadającą tytułu prawnego do lokalu.
5. 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.
6. 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 remontu, ściśle określony i podany do wiadomości zainteresowanych.  
Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
7. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciel lokalu nie będący 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.
8. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 6 i 7, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
9. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu, przez co rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na ten cel - mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.  
Nakłady te nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków Spółdzielni.

10. Obowiązki członków i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
11. Regulamin ten powinien przewidywać, że w przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu (wyposażenie ponadnormatywne) dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między członkiem zwalniającym i otrzymującym lokal.
12. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

## **I. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI**

### § 50.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym garaży, oraz prawa do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1.
4. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat, zgodnie z postanowieniami Statutu.
5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.  
Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.  
Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
6. Osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego obowiązane są od dnia wygaśnięcia prawa do lokalu do dnia jego opuszczenia i przekazania Spółdzielni wносить co miesiąc do Spółdzielni odszkodowanie: w wysokości kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu na takich samych zasadach, jak osoby nie będące członkami

Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych oraz dokonywać spłaty rat kredytu mieszkaniowego, na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

7. Za opłaty, o których mowa w ustępach 1 - 5, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.  
Odpowiedzialność osób, o których mowa wyżej, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi należą koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust. 1 - 5, obejmujące w szczególności: koszty administracji i zarządzania nieruchomościami, koszty konserwacji budynków, urządzeń technicznych i zieleni, odpisy na fundusz remontowy, koszty dostaw wody i odprowadzania ścieków, dostaw gazu, eksploatacji dźwigów osobowych, koszty gospodarki odpadami komunalnymi, zakupu energii cieplnej na cele ogrzewania lokali i podgrzewania wody użytkowej, podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, koszty energii elektrycznej dla pomieszczeń wspólnych w nieruchomości, konserwacji domofonów, utrzymania nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania, przeglądy techniczne, koszty utrzymania czystości oraz inne koszty ogólnoadministracyjne przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.
9. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 4 i 5, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela wyodrębnionego lokalu w nieruchomości wspólnej. Udział ten odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu (wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych) do łącznej powierzchni wszystkich lokali (wraz z pomieszczeniami przynależnymi) w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
10. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1 – 5,
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w ust. 15; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
11. Członkowie, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, zobowiązani są do spłaty kredytów inwestycyjnych zaciągniętych przez Spółdzielnię na budowę ich mieszkań, wraz z naliczonym przez bank oprocentowaniem.
12. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 3 ust. 2 pkt 6 Statutu, a przychodami z opłat, o których mowa w ust. 1 – 5 niniejszego paragrafu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
13. 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, o których mowa w ust. 9, w nieruchomości wspólnej.
14. 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 i kulturalnej.

15. Odpisy na fundusz remontowy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, o którym mowa w § 125 ust. 2 pkt 1 Statutu, obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Odpis na fundusz remontowy składa się z dwóch części, tj. odpisu na remonty nieruchomości i odpisu na remonty mienia Spółdzielni. Wysokość poszczególnych odpisów ustala Rada Nadzorcza w planie gospodarczo – finansowym na dany rok. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo – finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w przyszłych okresach.

16. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.

Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

17. W przypadkach, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 oraz w art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. powstania wspólnoty mieszkaniowej w nieruchomości stanowiącej wcześniej zasób spółdzielczy, Spółdzielnia dokonuje rozliczenia z członkami wspólnoty, które dotyczą:

1) różnicy między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust. 8, a przychodami wniesionymi na ich pokrycie do dnia wyodrębnienia się wspólnoty, za okres od którego Spółdzielnia była zobowiązana ustawowo wyodrębnić ewidencję kosztów i przychodów, tj. od 31.07.2007 roku, z zastrzeżeniem punktu 2; różnica ta staje się natychmiast wymagalna,

2) niezwłocznego rozliczenia z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowanych

wpływów i wydatków funduszu remontowego (za okres, od którego Spółdzielnia została zobowiązana ustawowo wyodrębnić rozliczenie środków zaewidencjonowanych na funduszu remontowym, tj. od 05.02.2015 roku) oraz pozostałych nakładów na remonty nieruchomości.

Przez pojęcie „Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza” rozumie się, że Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 oraz w art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji

wpływów i wydatków funduszu remontowego i dokona:

- a) zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego,  
b) obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego, z uwzględnieniem zaciągniętych przez Spółdzielnię na remonty tej nieruchomości i niespłaconych kredytów bankowych.

18. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali, których adres do doręczenia korespondencji nie znajduje się w zasobach Spółdzielni, ponoszą koszty jej doręczenia.

## § 51.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 50, jest ustalana przez Zarząd Spółdzielni na podstawie planowanych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku, w części obejmującej koszty eksploatacji i konserwacji, koszty utrzymania nieruchomości, odpisy na fundusz remontowy oraz koszty eksploatacji dźwigów osobowych i inne, i zatwierdzana przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Opłaty dotyczące kosztów: zużycia energii cieplnej na potrzeby ogrzania lokali i podgrzania wody, zużycia wody i odprowadzania ścieków, zużycia gazu na potrzeby ogrzania lokali i podgrzania wody, zużycia gazu na potrzeby bytowe, przeglądów okresowych, utrzymania czystości, eksploatacji i konserwacji dźwigów osobowych, podatków od nieruchomości, zużycia energii elektrycznej wspólnego użytku ustalane są przez Zarząd zaliczkowo na podstawie planowanych kosztów i rozliczane indywidualnie z użytkownikami lokali wg faktycznych kosztów obciążających te lokale.
3. Koszty ciepła zużytego na cele ogrzewania lokali i podgrzewania wody rozlicza się indywidualnie z użytkownikami. Podstawą do rozliczeń indywidualnych są wskazania zainstalowanych w lokalach wodomierzy ciepłej wody, wskazania podzielników kosztów centralnego ogrzewania oraz wskazania liczników ciepła (ciepłomierzy).  
W lokalach nie wyposażonych w podzielniki kosztów jednostką rozliczeniową kosztów ogrzewania jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów ciepła dostarczanego do lokali na cele ogrzewania i podgrzewania wody określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

W przypadku, gdy w wyniku rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej na cele ogrzewania lokali za 12 – miesięczny okres rozliczeniowy, powstała różnica między wysokością pobranych za ten okres zaliczkowych opłat na centralne ogrzewanie a faktycznymi kosztami zużycia energii cieplnej przypadającymi na dany lokal, uprawnionym do zwrotu nadpłaty lub zobowiązanym do dopłaty z tego tytułu jest członek Spółdzielni, któremu na dzień rozliczenia (tj. ostatni dzień okresu rozliczeniowego) przez firmę rozliczającą przysługuje spółdzielcze prawo do danego lokalu.

Zasada ta odnosi się również do członków lub nie będących członkami właścicieli lokali stanowiących odrębną nieruchomość oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

4. Koszty zakupu gazu na cele bytowe ustalane wg wskazań gazomierzy budynkowych w budynkach wyposażonych w zbiorcze gazomierze rozlicza się indywidualnie w okresach rocznych na osoby zamieszkujące w poszczególnych budynkach wg zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.  
Uprawnionym do zwrotu nadpłaty lub zobowiązanym do dopłaty z tytułu rozliczenia kosztów zużycia gazu jest członek Spółdzielni, któremu na dzień rozliczenia przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu. Zasada ta odnosi się również do członków lub nie będących członkami właścicieli lokali stanowiących odrębną nieruchomość oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

5. Koszty zużycia wody zimnej, zimnej wody do podgrzania i odprowadzania ścieków rozlicza się w okresach półrocznych, traktując jako rozliczenie końcowe, zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
6. Różnica pomiędzy półrocznymi kosztami zakupu przez Spółdzielnię wody zimnej i odprowadzania ścieków, a naliczonymi w tym okresie opłatami za zużycie wody użytkownikom lokali, o których mowa w ust. 5, podlega rozliczeniu za dane półrocze wg zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
7. Jednostkę rozliczeniową kosztów eksploatacji, konserwacji, zużycia energii elektrycznej wspólnego użytku, konserwacji dźwigów osobowych, przeglądów okresowych, utrzymania czystości oraz podatków od nieruchomości i odpisów na fundusz remontowy stanowi 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
8. W odniesieniu do kosztów zużycia gazu na cele bytowe jednostkami rozliczeniowymi są osoby zamieszkujące w danym lokalu mieszkalnym.  
W przypadku, gdy w lokalu nie zamieszkuje bądź nie jest zameldowana żadna osoba, jako podstawę do celów rozliczeniowych przyjmuje się jedną osobę.
9. Koszty związane z utrzymaniem domofonowych urządzeń technicznych rozlicza się indywidualnie na poszczególne lokale wyposażone w te urządzenia.
10. Koszty gospodarki odpadami komunalnymi rozliczane są zgodnie z uchwałami Rad Gmin, w których znajdują się zasoby Spółdzielni.  
Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki odpadami komunalnymi określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 52.

1. Opłaty, o których mowa w § 50, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15-tego każdego miesiąca.  
Przez dzień zapłaty rozumie się dzień wpływu pieniędzy na rachunek bankowy Spółdzielni.
2. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

## § 53.

1. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w § 50 ust. 1, powstaje z dniem zawarcia ze Spółdzielnią umowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a ustaje z dniem przekazania opróżnionego lokalu do dyspozycji Spółdzielni.

W przypadku wcześniejszego, przed zawarciem umowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, postawienia lokalu do dyspozycji członka, obowiązek uiszczania opłat, o których mowa wyżej, powstaje z dniem postawienia lokalu do jego dyspozycji.

Postawienie przez Spółdzielnię lokalu do dyspozycji członka następuje na podstawie podpisania przez niego protokołu odbioru lokalu do użytkowania.

2. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w § 50 ust. 4 i ust. 5, powstaje z dniem zawarcia ze Spółdzielnią umowy ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu a ustaje



z dniem zbycia prawa do lokalu.

Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w § 50 ust. 5, przez osobę, która nabywa prawo odrębnej własności lokalu w wyniku wygrania przetargu, o którym mowa w § 36 ust. 2 Statutu, powstaje – po wpłaceniu przez nią wartości rynkowej lokalu – z dniem postawienia lokalu do jej dyspozycji, nie później jednak jak z dniem zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu.

Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz odrębnej własności lokali z nowych inwestycji, uiszczają opłaty, o których mowa w § 50, z dniem postawienia im lokali do dyspozycji, nie później jednak jak z dniem zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu.

3. W przypadku nabycia na podstawie umowy notarialnej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, nabywca zobowiązany jest do uiszczania opłat, o których mowa w § 50 ust. 1 – 5, od dnia zawarcia umowy notarialnej przenoszącej na niego prawo do lokalu.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 50, Spółdzielnia pobiera ustawowe odsetki za opóźnienie w zapłacie należności oraz koszty upomnienia (koszt przesyłki poleconej). Naliczanie odsetek rozpoczyna się od pierwszego dnia następnego miesiąca po terminie określonym w § 52.
5. Członek nie może samowolnie zmniejszać opłat za używanie lokalu lub potrącać z nich swoich należności od Spółdzielni. Opłaty za używanie lokali, o których mowa w § 50 ust. 1 – 5 Statutu, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach. Kwoty wpłacone z tytułu opłat za używanie lokali i występujące nadwyżki z tytułu rozliczenia rzeczywistych kosztów i wniesionych zaliczek na poczet opłat w danym lokalu zalicza się w pierwszej kolejności na poczet najwcześniej wymagalnych zadłużeń.
6. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 50 ust. 1 – 5:
  - 1) co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego – na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni,
  - 2) co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin – na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.  
Wyżej wymienione terminy nie dotyczą zmiany wysokości opłat, które wynikają ze zmiany ilości zgłoszonych do zamieszkiwania osób.
7. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.  
W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty zależne od Spółdzielni w dotychczasowej wysokości, opłaty niezależne od Spółdzielni w zmienionej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

## **J. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI DOMÓW JEDNORODZINNYCH I UŻYWANIE TYCH DOMÓW**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności domu jednorodzinnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę domu jednorodzinnego w celu przeniesienia własności domu, po jego wybudowaniu, na tą osobę. Przepisy §§ 23-26 Statutu stosuje się odpowiednio.
2. Po rozliczeniu kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez osoby, o których mowa w ust. 1, tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów Spółdzielnia przenosi na te osoby własność wybudowanych domów wraz z prawami do działek.
3. Przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców osoby, o której mowa w ust. 1.

#### § 55.

Koszty przeniesienia własności domu jednorodzinnego pokrywa osoba, na rzecz której Spółdzielnia przenosi własność domu.

#### § 56.

Spółdzielnia, po dokonaniu rozliczenia aktualnych kosztów budowy i ich wniesieniu przez osobę, o której mowa w § 54 Statutu, może przenieść na tą osobę prawo do działki budowlanej oraz własność wzniesionych na niej części domu jednorodzinnego - także przed zakończeniem budowy tego domu.

#### § 57.

Po przeniesieniu własności domów wspólne urządzenia wodne, kanalizacyjne, ogrzewcze oraz inne urządzenia infrastruktury stają się współwłasnością właścicieli domów, do której stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### § 58.

Osoba, o której mowa w § 54 Statutu, do chwili uwłaszczenia pokrywa koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dom objęty przez niego w używanie. Wysokość opłat z tego tytułu uchwała Rada Nadzorcza.

#### § 59.

Opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa w § 58 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do końca 15 - go każdego miesiąca.

#### § 60.

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem uzyskania zezwolenia na objęcie domu w używanie a ustaje z ostatnim dniem miesiąca, w którym nastąpiło uwłaszczenie.

2. Osoba, o której mowa w § 54 Statutu, nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat, o których mowa w § 58.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności z tytułu opłat, o których mowa w § 58, Spółdzielnia będzie pobierać ustawowe odsetki za opóźnienie.

#### § 61.

Osoba, o której mowa w § 54, korzystająca ze świadczeń i usług Spółdzielni nie związanych bezpośrednio z używaniem domu ponosi opłaty w wysokości rzeczywistych pełnych kosztów tych świadczeń i usług.

#### § 62.

Spółdzielnia może prowadzić administrację domów jednorodzinnych po przeniesieniu ich własności na osoby, o których mowa w § 54, i zawarciu odpowiednich umów z poszczególnymi właścicielami tych domów.

### IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

#### § 63.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia ze Spółdzielni członka będącego właścicielem lokalu,
- 2) śmierci członka a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku ustania jej działalności,
- 3) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni,
- 4) zbycia przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni,
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

#### § 64.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

## 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### § 65.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości uchwały, na podstawie art. 24<sup>1</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.  
Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą podjęcia uchwały.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, jeżeli w terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności 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.

### § 66.

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu 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 pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnego dnia po upływie okresu wypowiedzenia.

### § 67.

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a w stosunku do osoby prawnej – ze skutkiem od dnia ustania jej działalności (tj. wykreślenia z KRS).

### § 68.

Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni.  
Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

### § 69.

Zarząd Spółdzielni, na podstawie dokumentacji, przyjmuje do wiadomości na posiedzeniu Zarządu informację o ustaniu członkostwa w Spółdzielni, dokonując odpowiedniego wpisu w tym zakresie w protokole Zarządu. Informacja o przyjęciu do wiadomości ustania członkostwa w Spółdzielni jest podstawą dokonania zmian w rejestrze członków Spółdzielni.

## A. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

### a) Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu.

#### § 70.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w Statucie na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.  
Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
4. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 4, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
6. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członek oraz 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.  
Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu mieszkalnego.

#### § 71.

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 19 Statutu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 19 Statutu, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

Osobą bliską, w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.  
W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.  
Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Ustalenia terminu, o którym mowa w ust. 2, dokonuje Zarząd Spółdzielni.
4. Osoba, o której mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 19 Statutu.

#### § 72.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 73.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

#### § 74.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem.

Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

Jeżeli o rozszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4. Ustalenia terminu, o którym mowa w ust. 3, dokonuje Zarząd Spółdzielni.

#### **b) Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu.**

##### § 75.

1. W razie śmierci członka, spadkobierca nabywa własnościowe prawo do lokalu zgodnie z przepisami o spadkach, zawartych w Kodeksie Cywilnym.
2. 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.
3. W razie bezskutecznego upływu terminu, określonego w ust. 2, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
4. W razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo własnościowe do lokalu przysługiwało wspólnie, zapisy ust. 2 stosuje się odpowiednio.

##### § 76.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 50 Statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

##### § 77.

1. W przypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 15 ust. 2 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką.  
Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy 21 ust. 2 Statutu.

#### § 79.

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia tego prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

#### **c) Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.**

#### § 80.

Do skutków wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym stosuje się postanowienia Statutu o skutkach wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

#### § 81.

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym członek bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu oraz osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, obowiązani są do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia prawa do tego lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

### **B. ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADÓW I WARTOŚCI RYNKOWEJ SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU**

#### § 82.

W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub innym osobom uprawnionym przysługuje, po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni:

- 1) w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego - zwrot wkładu mieszkaniowego na zasadach przewidzianych w § 14 Statutu,
- 2) w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym - zwrot wartości rynkowej spółdzielczego prawa do lokalu na zasadach przewidzianych w § 15 Statutu.

#### § 83.

Rozliczenie z byłym członkiem, spadkobiercami zmarłego członka lub innymi osobami uprawnionymi powinno być dokonane:

- 1) z tytułu wkładu mieszkaniowego - na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,



- 2) z tytułu wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego oraz garażu - na dzień wygaśnięcia tego prawa,
- 3) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - na dzień rozwiązania umowy o budowę lokalu.

#### § 84.

1. Zwrot kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub innym osobom uprawnionym oraz prawnym następcom członka - osoby prawnej, powinien być dokonany:
  - 1) z tytułu wkładu mieszkaniowego - nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu trzech miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
  - 2) z tytułu wartości rynkowej własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym - nie później niż w ciągu trzech miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu trzech miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
  - 3) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - w ciągu 30 dni od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. W przypadku, gdy opróżnienie lokalu, do którego byłemu członkowi lub innym osobom uprawnionym przysługiwało spółdzielcze prawo do tego lokalu, nastąpiło w terminie późniejszym niż 3 miesiące od daty wygaśnięcia prawa do lokalu – wypłata kwot należnych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, nastąpi według wartości rynkowej lokalu na dzień opróżnienia lokalu i wydania go Spółdzielni.
3. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1, pkt 1 i 2 przed upływem jednego miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka (byłego członka) oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka (byłego członka).
4. Z kwoty należnej osobie z tytułu zwrotu: wkładu mieszkaniowego lub rynkowej wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, bądź wartości rynkowej lokalu po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu, Spółdzielnia potrąca roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, z tytułu nie wpłaconych w terminie opłat za używanie lokalu, naliczonych ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie, kosztów sądowych, kosztów związanych z windykacją i kosztów egzekucyjnych, a także innych należności przysługujących Spółdzielni, a w szczególności kosztów ustalenia przez rzeczoznawcę majątkowego rynkowej wartości lokalu, kosztów postępowania eksmisyjnego, nie wniesionych rat wkładu budowlanego wraz z odsetkami.

## V. GARAŻE

#### § 85.

Garażem w rozumieniu Statutu jest samodzielny lokal garażowy (wolnostojący lub wbudowany w budynkach wielorodzinnych) lub miejsce postojowe w wielostanowiskowym

lokalu garażowym, wybudowanym na gruncie będącym w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni lub stanowiącym jej własność.

#### § 86.

Spółdzielnia może budować garaże w celu ustanowienia prawa odrębnej własności garażu na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności garażu.

#### § 87.

Spółdzielnia może budować miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych w celu ustanowienia prawa współwłasności wielostanowiskowego lokalu garażowego bądź oddania do użytkowania w najem członkom Spółdzielni lub osobom nie będącym członkami Spółdzielni.

#### § 88.

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności garażu lub prawa współwłasności wielostanowiskowego lokalu garażowego, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę garażu wg zasad określonych w 23 Statutu.

#### § 89.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do garażu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 1. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa do garażu.

#### § 90.

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

#### § 91.

Garaż i miejsce postojowe w wielostanowiskowym lokalu garażowym są przeznaczone do przechowywania pojazdu mechanicznego członka bądź osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo do tego lokalu lub wspólnie z nimi zamieszkałych osób.

#### § 92.

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do garażu, członek Spółdzielni lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, są zobowiązani garaż opróżnić w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa i przekazać go Spółdzielni.

2. Po opróżnieniu garażu, Spółdzielnia zwraca członkowi lub uprawnionym osobom wartość rynkową garażu na zasadach obowiązujących przy zwrocie wartości rynkowej własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, określonych w §§ 82 – 84 Statutu.

#### § 93.

Przepisy §§ 20 – 27 Statutu stosuje się odpowiednio do garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowym lokalu garażowym.

#### § 94.

Zasady finansowania budowy garaży i rozliczeń z tego tytułu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 95.

1. Prawa i obowiązki najemców garaży, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji będącej zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń Spółdzielni w zakresie garażu i urządzeń znajdujących się w nim w stosunku do najemcy z tytułu zawartej umowy.  
Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa Zarząd w umowie.
3. W sprawach nie uregulowanych w Statucie i umowie obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### § 96.

Postanowienia niniejszego działu stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych.

## VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI

#### § 97.

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali największą ilość głosów, jednak nie mniej niż 50 % oddanych ważnych głosów. Jeżeli w wyniku I tury wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się drugą turę wyborów. Do drugiej tury wyborów staje nie więcej niż podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów, wyłoniona spośród tych kandydatów, którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w pierwszej turze wyborów oraz kandydaci, którzy w drugiej turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane "za" wyborem (uchwałą) i "przeciw" wyborowi (uchwale).
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa niniejszy Statut oraz wydane na jego podstawie regulaminy tych organów.
6. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu Spółdzielni.
7. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
8. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
9. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
10. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, określonego w ust. 9, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takim przypadku najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
11. Kandydaci do Rady Nadzorczej i Zarządu, przed umieszczeniem ich na karcie wyborczej, składają oświadczenie (pisemne lub do protokołu), iż nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 9.
12. Członek Zarządu albo Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.
13. Członek – osoba fizyczna nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni.  
W Walnym Zgromadzeniu bierze on udział przez swego przedstawiciela ustawowego.

## **A. WALNE ZGROMADZENIE.**

### § 98.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.  
Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
3. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in.: imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma

reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.

4. Osoby prawne, będące członkami Spółdzielni, biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.  
Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.  
Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
5. Członek Zarządu oraz pracownik Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem członka Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu.
6. Każdy członek ma na Walnym Zgromadzeniu jeden głos. Postanowienie to stosuje się również do pełnomocników (przedstawicieli) członków – osób fizycznych i prawnych.

#### § 99.

1. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Rady Spółdzielczej a także zaproszeni goście.
2. Członek, biorący udział w Walnym Zgromadzeniu, ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

#### § 100.

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
  - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno - kulturalnej Spółdzielni,
  - 2) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
  - 3) uchwalanie zmian Statutu,
  - 4) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
  - 5) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
  - 6) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych /bilansu/ Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
  - 7) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - 8) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
  - 9) podejmowanie uchwał w przedmiocie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
  - 10) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
  - 11) podejmowanie uchwał w sprawie założenia lub przystąpienia Spółdzielni do związków i wystąpienie z nich oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
  - 12) wybór delegatów na Zjazd związku oraz innych organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - 13) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji,

- 14) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
  - 15) uchwalanie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej,
  - 16) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych, zastrzeżonych w ustawie do kompetencji tego organu.
2. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokali i przeniesienie własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych na rzecz członków Spółdzielni nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

#### § 101.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/5 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie, w przypadkach określonych w ust. 3, powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeśli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem na piśmie w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
7. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd po konsultacji z Radą Nadzorczą.

#### § 102.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia poprzez: wywieszenie zawiadomień na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na klatkach schodowych budynków mieszkalnych Spółdzielni i zamieszczenie zawiadomienia na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajową Radę Spółdzielczą zawiadamia się o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia na piśmie listem poleconym w terminie, o którym mowa w ust. 1.
3. 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.

### § 103.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i asesor. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru Prezydium, w głosowaniu jawnym, spośród zgłoszonych kandydatur. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

### § 104.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub w Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów.

Większość kwalifikowana wymagana jest:

- a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
- b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
- c) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
- d) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.

5. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni - do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

W sprawie likwidacji Spółdzielni wymagane jest podjęcie zgodnych uchwał Walnych Zgromadzeń zapadłych na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach, w odstępie co najmniej dwóch tygodni.

6. W sprawach zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, zbycia nieruchomości, a w tym nieruchomości budowlanych realizowanych w systemie deweloperskim lub zbycia nieruchomości na potrzeby infrastruktury technicznej – uchwała podejmowana jest bez względu na liczbę obecnych na Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni.

7. 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, wraz z uaktualnionym porządkiem obrad, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

8. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 7, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
10. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
11. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni.
12. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Zarządu w związku z nie udzieleniem absolutorium.

#### § 105.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. O tym, czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy, wskazany w ust. 6, biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w § 9 Statutu.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę, ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.



## § 106.

Szczegółowy tryb prowadzenia obrad i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## § 107.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

## **B. RADA NADZORCZA**

### § 108.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, a kończy się wraz z wyborem nowego składu Rady na Walnym Zgromadzeniu w trzecim roku po wyborze ustępującej Rady.
5. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być członek Spółdzielni będący pracownikiem Spółdzielni.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
7. Uchwała w sprawie wyboru do Rady Nadzorczej osób, o których mowa w ust. 5 i 6, jest nieważna.  
Z chwilą nawiązania przez członka Rady Nadzorczej stosunku pracy ze Spółdzielnią, ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
8. Kandydat na członka Rady Nadzorczej składa oświadczenie (pisemnie lub do protokołu), że nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karno – skarbowe, oraz nie jest zadłużony wobec Spółdzielni.  
W przypadku nie spełnienia tych warunków zgłoszenie uważa się za nieskuteczne, a kandydata nie zamieszcza się na karcie wyborczej.

9. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

#### § 109.

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. Wyborów do Rady Nadzorczej dokonuje się według zasad określonych w § 97 ust. 3 Statutu.
3. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.  
Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:  
odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,  
zrzeczenia się mandatu,  
odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,  
ustania członkostwa w Spółdzielni.
4. Fakt utraty mandatu członka Rady z powodu: zrzeczenia się mandatu, ustania członkostwa w Spółdzielni lub odwołania pełnomocnictwa przez członka – osobę prawną, stwierdza Rada Nadzorcza w drodze uchwały.
5. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił przed upływem kadencji, wchodzi członek Spółdzielni wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Kadencja wybranego w tym trybie członka Rady Nadzorczej upływa z końcem kadencji członka, który mandat utracił.
6. Członek Rady Nadzorczej, który zrzekł się mandatu, może być ponownie wybrany do Rady, z zastrzeżeniem postanowień § 108 ust. 9 Statutu.

#### § 110.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych (bilansów),
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
  - 2) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno - kulturalnej Spółdzielni,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców,
  - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu oraz odwołań od decyzji Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
  - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego (bilansu) oraz wniosków o udzielenie bądź nie absolutorium członkom Zarządu,

- 8) uczestniczenie w kontroli i lustracji Spółdzielni, przeprowadzanych przez uprawnione do tego organy i nadzór nad wykonaniem zaleceń pokontrolnych oraz przedstawianie wyników z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
- 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkami Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania Spółdzielni do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 12) uchwalanie regulaminu używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 13) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni,
- 14) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zatwierdzanie wysokości opłat za lokale,
- 15) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w Statucie,
- 16) uchwalanie zasad rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wysokości wkładów oraz kosztów remontów i modernizacji budynków,
- 17) uchwalanie zasad finansowania budowy garaży oraz rozliczeń z tego tytułu,
- 18) uchwalanie regulaminu rozliczeń kosztów ciepła, dostarczanego do mieszkań na cele ogrzewania lokali i podgrzewania wody,
- 19) uchwalanie regulaminów przyjmowania członków, zasad postępowania w sprawach powstania członkostwa, ustania członkostwa i utraty członkostwa oraz ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
- 20) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
- 21) uchwalanie zasad wynagradzania członków Zarządu,
- 22) uchwalanie regulaminu w sprawie zasad i trybu przeprowadzania przetargów w Spółdzielni, nie będących zamówieniami publicznymi,
- 23) uchwalanie regulaminu najmu lokali,
- 24) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
- 25) uchwalanie regulaminów komisji Rady,
- 26) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku,
- 27) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 28) uchwalanie regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 29) uchwalanie regulaminu rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz rozliczeń z tytułu przeniesienia własności lokali,
- 30) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków,
- 31) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 32) uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów samorządowych Spółdzielni,
- 33) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

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 swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 111.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje, co najmniej raz na kwartał, przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego – w miarę potrzeby.
2. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania się zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia, nie później niż w ciągu 14 dni od daty Walnego Zgromadzenia.
3. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca zwołuje posiedzenie Rady Nadzorczej także na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W sytuacji, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 3, nie zostanie zrealizowany, uprawnionymi do zwołania posiedzenia są poszczególni członkowie Prezydium Rady na wniosek skierowany do nich przez osoby wymienione w ust. 3.

#### § 112.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady i Komisji Rady mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

#### § 113.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i przewodniczący stałych Komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.
3. Posiedzenia Prezydium Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady lub, w razie potrzeby, inni członkowie Prezydium.

#### § 114.

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną. Może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

#### § 115.

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

#### § 116.

1. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej członkom przysługuje wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń.

Wynagrodzenie to nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

2. Szczegółowe zasady ustalania i wypłacania wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1, ustala Walne Zgromadzenie w formie uchwały.

### **C. ZARZĄD**

#### § 117.

1. Zarząd składa się z trzech osób, w tym Prezesa i co najmniej jednego zastępcy, którymi mogą być także osoby nie będące członkami Spółdzielni.  
Wyboru członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępców, dokonuje Rada Nadzorcza.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium. Od decyzji Rady członek Zarządu może złożyć odwołanie do Walnego Zgromadzenia. Do czasu rozpatrzenia w/w odwołania członek Zarządu pozostaje zawieszony w czynnościach.
3. Z członkami Zarządu, zatrudnianymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie powołania lub umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. W razie odwołania członka Zarządu, zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

#### § 118.

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) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właścicieli lokali,
  - 2) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz umów dzierżawy terenów,
  - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności gospodarczej oraz społeczno - kulturalnej Spółdzielni,
  - 4) prowadzenie działalności gospodarczej w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych (bilansów) oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia,
  - 7) udzielanie pełnomocnictw,
  - 8) zawieranie umów, zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 10) współdziałanie z terenowymi organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,

- 11) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 12) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu,
  - 13) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu (domu jednorodzinnego),
  - 14) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 15) określanie przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w nieruchomości Spółdzielni,
  - 16) ustalanie wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże, zgodnie z zasadami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą,
  - 17) podejmowanie decyzji o przyjęciu w zarząd nieruchomości nie stanowiących własności Spółdzielni,
  - 18) ustalanie wysokości opłaty za odpisy i kopie dokumentów wydawanych na żądanie członków Spółdzielni lub innych uprawnionych osób,
  - 19) uchwalanie regulaminów wewnętrznych dotyczących Spółdzielni jako zakładu pracy,
  - 20) przyjmowanie do wiadomości informacji o utracie, ustaniu i powstaniu członkostwa w Spółdzielni.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
  4. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

#### § 119.

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd swoje funkcje wykonuje w ramach podziałów czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Regulamin Zarządu, uchwalony przez Radę Nadzorczą, określa podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

#### § 120.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przez swoje podpisy pod pieczętą Spółdzielni dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona - pełnomocnik Zarządu.
2. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu /lub pełnomocnikowi/, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

#### § 121.

1. Kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni jest Prezes Zarządu, który jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu przepisów Kodeksu pracy, z wyłączeniem spraw wymagających kolegialnych decyzji Zarządu.
2. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

## **VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

§ 122.

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

§ 123.

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

§ 124.

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa Polityka rachunkowości Spółdzielni Mieszkaniowej „Kormoran” w Olsztynie zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni.

§ 125.

1. Zasadniczymi funduszami własnymi, tworzonymi w Spółdzielni są:
  - 1) fundusz udziałowy (tworzony do dnia 9 września 2017 roku),
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusz remontowy:
    - a) fundusz remontowy na remonty poszczególnych nieruchomości,
    - b) fundusz remontowy na remonty mienia Spółdzielni,
  - 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
  - 3) inne fundusze tworzone na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.
3. Inne fundusze celowe, nie zastrzeżone ustawą lub Statutem do kompetencji Walnego Zgromadzenia, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt 3, w ust. 2 pkt 1 i 3 oraz w ust. 3 określają regulaminy, uchwalone przez Radę Nadzorczą.
5. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony jest i wykorzystywany na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

§ 126.

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.

§ 127.

1. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie z rocznym sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wykląda się w lokalu Spółdzielni do wglądu członkom Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym sprawozdania te mają być rozpatrzone, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nimi.

2. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego i w następnej kolejności z funduszu remontowego i innych funduszy własnych Spółdzielni.
3. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Co najmniej 5 % nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych do 9 września 2017 roku udziałów obowiązkowych.
4. Część nadwyżki bilansowej pozostałą po dokonaniu odpisu, o którym mowa w ust. 3, przeznacza się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.

Pożytki i przychody z własnej działalności gospodarczej, Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

O przeznaczeniu tych pożytków i przychodów decyduje Walne Zgromadzenie w formie uchwały.

5. Podział nadwyżki bilansowej oraz sposób pokrycia strat bilansowych każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

## VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 128.

Tryb likwidacji Spółdzielni reguluje ustawa "Prawo spółdzielcze".

### § 129.

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy "Prawo spółdzielcze", ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

Niniejszy jednolity tekst Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kormoran” w Olsztynie został uchwalony Uchwałą Nr 12/2023 przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w dniu 16 czerwca 2023 roku

SEKRETARZ WALNEGO  
ZGROMADZENIA CZŁONKÓW  
SM „KORMORAN” W OLSZTYNIE

/Marian Przybylski/

PRZEWODNICZĄCY WALNEGO  
ZGROMADZENIA CZŁONKÓW  
SM „KORMORAN” W OLSZTYNIE

/Piotr Matusiewicz/

Niniejszy jednolity tekst Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kormoran” w Olsztynie został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym – Rejestrze Przedsiębiorców pod Nr KRS: 0000145792 postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 19.07.2023 roku.