

# **STATUT**

*Spółdzielni Mieszkaniowej „Łęczycanka”  
w Łęczycy*

## **Tekst jednolity**

**Statutu po zmianach przyjęty uchwałą nr 3/2018 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Łęczycanka” w Łęczycy podzielonego na 2 (dwie) części odbytego w dniach 26-27 marca 2018r..**

**Postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi Sąd Gospodarczy XX Wydział Gospodarczy KRS z dnia 28 września 2018 roku – wpis w poz. rejestru 48.**

Łęczycyca, marzec 2018

## Spis treści

I. Postanowienia ogólne.....	3
II . Gospodarka Spółdzielni.....	4
III. Organy Spółdzielni.....	6
A. Walne Zgromadzenie .....	6
B. Rada Nadzorcza .....	12
B.1 Tryb obradowania i podejmowania uchwał.....	17
C. Zarząd .....	18
D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu .....	20
IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	21
V. Członkowie, ich prawa i obowiązki .....	22
A. Członkostwo w Spółdzielni. ....	22
B. Tryb i zasady powstania członkostwa w Spółdzielni oraz przyjęcia w poczet członków .....	22
C. Prawa i obowiązki członków.....	24
D. Rejestr członków .....	26
E. Wpisowe i udział.....	27
VI. Prawo do lokalu.....	27
A. Postanowienia ogólne.....	27
B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	27
C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	30
D. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego .....	31
E. Odrębna własność lokalu .....	32
F. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali .....	34
<i>F.1 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie</i> <i>prawo do lokalu mieszkalnego .....</i>	<i>34</i>
<i>F.2 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze</i> <i>własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu .....</i>	<i>35</i>
G. Zamiana mieszkań .....	37
H. Używanie lokali.....	38
I. Zarządzanie nieruchomościami .....	38
VII. Rozliczenia wkładów w razie wygaśnięcia prawa do lokalu. ....	40
A. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego.....	40
B. Rozliczenia z tytułu wkładu budowlanego .....	42
VIII. Ustanie członkostwa.....	42
IX. Skutki ustania członkostwa .....	44
A. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego .....	44
X. Lokale użytkowe i garaże .....	44

XI. Najem lokali spółdzielczych .....	45
XII. Prawo do domów jednorodzinnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członka .....	46
XIII. Przepisy przejściowe i końcowe.....	46

## I. Postanowienia ogólne

### § 1

Spółdzielnia Mieszkaniowa nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa "Łęczycanka" zwana dalej Spółdzielnią z prawem stosowania w dokumentach skrótu: SM „Łęczycanka” i wyróżniającego ją znaku graficznego.

### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Łęczycza.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

### § 2<sup>1</sup>

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie :
  - 1) zarejestrowanego Statutu,
  - 2) ustawy z dnia 16 września 1982r Prawo spółdzielcze (t.j.Dz.U.2017r. poz.1560 ze zm.),
  - 3) ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U 2013..poz.1222 ze zm.),
  - 4) innych ustaw.

### § 3

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

### § 4

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
2. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych.
3. **skreślony**
4. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, w tym lokali użytkowych i garaży,
5. budowanie lokali użytkowych, garaży w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych lokali, wynajmowania członkom lub innym osobom lub w celu sprzedaży.
6. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
7. zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem ) tej nieruchomości.

### § 5

Dla realizacji zadań określonych w § 3 i § 4 Spółdzielnia:

1. prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
2. prowadzi działalność inwestycyjną,
3. może nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
4. może prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
5. zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni,

6. zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni lub współwłasność członków spółdzielni,

## § 6

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celów określonych w § 3, a mianowicie:
  - 1) działalność budowlaną i remontową na potrzeby własne i osób trzecich,
  - 2) usługi inwestycyjne, a w tym powiernictwo i nadzór inwestycyjny na potrzeby własne i osób trzecich,
  - 3) działalność gospodarczą w zakresie utrzymania sprawności technicznej instalacji i urządzeń w budynkach własnych i osób trzecich,
2. Spółdzielnia może tworzyć organizacje gospodarcze lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji zadań określonych w ust.1.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich jest walne zgromadzenie, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

## § 7

Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych budowy lub nabywania budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nich lokali jest walne zgromadzenie.

## § 8

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tej nieruchomości.

## § 9

Dochody uzyskane z działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza przede wszystkim na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.

## II . Gospodarka Spółdzielni

### § 10

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w zakresie na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi statutowa działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art.1 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont, zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
5. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem okresu rozliczeniowego kosztów gospodarki cieplnej (sezon grzewczy).
6. Rada Nadzorcza określa w regulaminie szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowień niniejszego statutu.
7. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

### § 11

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

- 5) fundusze wymagane odrębnymi przepisami.
2. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia – w trybie zmiany niniejszego statutu.
  3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalane w miarę potrzeb przez radę nadzorczą.
  4. **skreślony**
  5. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
  6. Nadwyżka bilansowa Spółdzielni podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków z przeznaczeniem na:
    - 1) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
    - 2) zwiększenie funduszu zasobowego,
    - 3) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków w części dotyczących pożytków z mienia Spółdzielni oraz z przychodów z własnej działalności gospodarczej a także na pokrycie straty bilansowej z roku ubiegłego
  7. skreślono.
  8. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
    - 1) fundusz zasobowy,
    - 2) fundusz udziałowy,
    - 3) fundusz remontowy.
  9. Roczne sprawozdanie finansowe spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę o przeprowadzeniu badania sprawozdania finansowego zgodnie z ustawą o rachunkowości (ustawa z 29.09.1994r. tj. Dz.U.2017 poz.2342) i wyborze podmiotu do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego podejmuje Rada Nadzorcza.
  10. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym, wyklada się w lokalu Spółdzielni, na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia.
  11. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
  12. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań oznaczonej przez walne zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody rady nadzorczej. Jeżeli kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami. Warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu, polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia wpłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
  13. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie kosztów i przychodów z tytułu opłat, o których mowa w § 95.

14. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo – finansowych uchwalonych przez radę nadzorczą.
15. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z § 95 ust. 4, ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości w kolejnych latach.

### III. Organy Spółdzielni

#### § 12

1. Organami Spółdzielni są:
  - A. walne zgromadzenie,
  - B. Rada Nadzorcza,
  - C. zarząd,
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 lit. B i C dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy 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” i „przeciw” uchwale. Na liczbę tę składają się wszyscy członkowie uczestniczący w obradach, którzy wzięli udział w głosowaniu ,niezależnie od tego, czy głosowali „za” uchwałą, „przeciw” uchwale oraz „wstrzymali się „od głosu. Głosy członków, którzy głosowali „przeciw” i „wstrzymali się od głosu” liczy się, że głosowali przeciw uchwale, a głosy oddane „za” liczy się, że głosowali „ za „ uchwałą
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni ,o których mowa w § 12 ust.1 oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów .

#### A. Walne Zgromadzenie

#### § 13

1. Walne zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne zgromadzenie jest podzielone na części wówczas, gdy liczba członków Spółdzielni przekracza pięćset.
3. Rada Nadzorcza przed każdym walnym zgromadzeniem ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach walnego zgromadzenia, uwzględniając zasadę wspólnoty interesów, wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości .

#### § 14

Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków Spółdzielni.

#### § 14<sup>1</sup>

1. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Członek spółdzielni może uczestniczyć osobiście na walnym zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.

3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w walnym Zgromadzeniu, a jeżeli walne zgromadzenie odbywa się w częściach pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach walnego zgromadzenia.
4. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
5. Do pełnomocnika i pełnomocnictw stosujemy przepisy Kodeksu cywilnego.
6. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze walnego zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
7. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną walnego zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału.
8. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia, a w przypadku odbywania w częściach po rozpoczęciu każdej części.
9. W porządku obrad walnego zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
10. Odczytanie listy pełnomocników polega na odczytaniu imion i nazwiska członka, jego adresu w zasobach spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika
11. Pełnomocnicy ,którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw nie mogą uczestniczyć w walnym zgromadzeniu lub jego części.
12. Członek Zarządu spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu lub jego części.
13. Pracownik spółdzielni może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu tylko jeżeli jest również członkiem spółdzielni.
14. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mogą uczestniczyć w walnym zgromadzeniu lub jego części.
15. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w walnym zgromadzeniu lub w określonej jego części przez-przedstawicieli ustawowych lub-ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
16. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu lub w określonej jego części przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
17. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
18. W walnym zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

#### § 15

1. Do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy:
  - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
  - 2) rozpatrywanie sprawozdań rady nadzorczej i podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, rady nadzorczej lub zarządu w tym zakresie,
  - 3) zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, rady nadzorczej lub zarządu w tych sprawach,
  - 4) udzielania absolutorium członkom zarządu,
  - 5) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - 6) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
  - 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
  - 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał rady nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości , zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
  - 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienia zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,

- 11) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz kandydata na delegata na Kongres Spółdzielczości,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia lub przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 14) wybór i odwoływanie członków rady nadzorczej,
- 15) uchwalanie statutu i jego zmian,
- 16) zatwierdzanie zasad organizacyjnych i zasad finansowania budowy budynków w celu sprzedaży wybudowanych w nich lokali,
- 17) zatwierdzenie zasad nabywania przez Spółdzielnię budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nich lokali,

#### § 16

1. Walne zgromadzenie zwołuje zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. ~~skreślono.~~
3. Zarząd jest obowiązany zwołać walne zgromadzenie na żądanie:
  - a) rady nadzorczej,
  - b) jednej dziesiątej liczby członków.
4. Żądanie zwołania walnego zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu zwołania.
5. W sytuacji, o której mowa w ust. 3 walne zgromadzenie zwołuje zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi walne zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza.
- 5<sup>1</sup> W przypadku nie zwołania walnego zgromadzenia przez organy spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni. Wnioskujący o zwołanie walnego zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie walnego zgromadzenia.
6. ~~skreślony~~
7. ~~skreślony~~
8. ~~skreślony~~

#### § 17

1. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części:
  - 1) członkowie Spółdzielni poprzez wywieszenie stosownych ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni,
  - 2) związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - 3) Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno wskazywać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, a także informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W razie, gdy w porządku obrad przewidziany jest wybór członków rady nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów do tego organu, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części walnego zgromadzenia.
4. ~~skreślony~~

#### § 18

1. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie.

- 1<sup>1</sup> Uprawnieni do żądania zwołania walnego zgromadzenia zarząd, rada nadzorcza i członkowie Spółdzielni mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na piętnaście dni przed terminem obrad walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
- 1<sup>2</sup> Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad w terminie do 15 dni przed dniem obrad walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszany przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej dziesięciu członków.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia przygotowanych w wyniku żądań uprawnionych powinny być wykładane w siedzibie Spółdzielni, na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części-
- 2<sup>1</sup> Informację o uzupełnionym porządku obrad walnego zgromadzenia, zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków i na stronie internetowej Spółdzielni.
- 2<sup>2</sup> Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektu uchwał, nie później niż na trzy dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
- 2<sup>3</sup> Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu lub każdej jego części projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.
3. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, z wyjątkiem spraw, gdy ustawa wymaga kwalifikowanej większości głosów określając ją na:
  - 1) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
  - 2) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka rady nadzorczej,
  - 3) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - 4) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
  - 5) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni,
- 3<sup>1</sup>. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się głosy członków oddane „za” i „przeciw” uchwale. Na liczbę tę składają się wszyscy członkowie uczestniczący w walnym zgromadzeniu lub jego części, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego, czy głosowali „za” uchwałą, „przeciw” uchwale oraz „wstrzymali się „ od głosu. Głosy członków, którzy głosowali „przeciw” i „wstrzymali się od głosu” liczy się, że głosowali przeciw uchwale, a głosy oddane „za” liczy się, że głosowali „ za „ uchwałą.
4. Walne zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach walnego zgromadzenia.
- 4<sup>1</sup> .Warunek o którym mowa w ust.4 uznaje się za spełniony również w razie, gdy w obradach danej części walnego zgromadzenia nie brał udziału żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie Spółdzielni obecni na danej części walnego zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
- 4<sup>2</sup>. W razie gdy niska frekwencja uniemożliwia wybór prezydium i komisji, obrady walnego zgromadzenia lub jego części nie dochodzą do skutku.
5. W sprawach likwidacji Spółdzielni oraz przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu walnego zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby członków Spółdzielni, uprawnionych do głosowania
6. **skreślony**

## § 19

1. Uchwały walnego zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
  2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. O tym czy uchwała jest sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami, lub godząca w interesy Spółdzielni, albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
- 2<sup>1</sup>. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.

3. Jeżeli powództwo wytacza Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznawania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
4. Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia lub jego ostatniej części, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia.
5. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały walnego zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## § 20

1. Obrady poszczególnych części walnego zgromadzenia otwiera przewodniczący rady nadzorczej lub inny upoważniony przez niego członek rady.
2. Na każdej części walnego zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
3. Na każdej części walnego zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
  - 1) komisję mandatowo – skrutacyjną, w składzie trzech osób. Członkowie Komisji mandatowo-skrutacyjnej nie mogą być kandydatami do rady nadzorczej. Do zadań komisji należy:
    - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych -członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób nie mających zdolności do czynności prawnych lub mających ograniczoną zdolność do czynności prawnych,
    - b) sprawdzenie kompletności listy pełnomocnictw członków Spółdzielni,
    - c) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części walnego zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
    - d) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części walnego zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
  - 2) komisję wnioskowa w składzie trzech osób. Do zadań komisji należy:
    - a) zebranie i uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad i przedstawienie ich w danej części walnego zgromadzenia
  - 3) inne komisje w miarę potrzeby.
4. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
6. Przewodniczący komisji składają walnemu zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
7. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części walnego zgromadzenia.
8. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części walnego zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.

9. Walne zgromadzenie może podjąć uchwałę o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
10. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać pięciu minut.
11. Członkom rady nadzorczej, zarządu oraz przedstawicielom związku rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
12. Przewodniczący danej części walnego zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli głos ten odbiega od tematu będącego przedmiotem dyskusji lub jeżeli osoba ta przekracza czas przeznaczony na wystąpienie. W razie nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczącego walnego zgromadzenia, może on odebrać mu głos.
13. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już występowała.
14. W sprawach formalnych przewodniczący walnego zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
  - 1) sposobu głosowania,
  - 2) głosowania bez dyskusji,
  - 3) zakończenia dyskusji,
  - 4) zamknięcia listy mówców,
  - 5) zarządzenia przerwy.
15. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
16. Wnioski w sprawach formalnych walne zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
17. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części walnego zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez walne zgromadzenie.
18. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
19. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części walnego zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
20. Z obrad każdej części walnego zgromadzenia sporządza się protokół, w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części walnego zgromadzenia ,który podpisują przewodniczący i sekretarz.
21. Protokół i uchwały każdej części walnego zgromadzenia są jawne dla członków spółdzielni, oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
22. Protokoły z obrad każdej części walnego zgromadzenia przechowuje zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
23. Na protokół obrad walnego zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części.
24. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli opowiedziało się za nią wymagana w ustawie lub w statucie większość członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu lub jego części, którzy wzięli udział w głosowaniu. Przy obliczaniu głosów stosujemy zasadę zawartą w § 18 ust. 3<sup>1</sup>.statutu.
25. Prezydium ostatniej w kolejności części walnego zgromadzenia – na podstawie dokumentów z tej części, a także na podstawie protokołów i załączników do tych protokołów z wszystkich poprzednich części walnego zgromadzenia – ustala, które uchwały zostały podjęte i podaje to do wiadomości, czyniąc o tym stosowne zapisy w protokole z ostatniej części walnego zgromadzenia.
26. O wynikach głosowania w zakresie nienaruszającym wymogów ustawy o ochronie danych osobowych – Zarząd powiadamia członków Spółdzielni poprzez zamieszczenie stosownych komunikatów na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Łęczycanka” w Łęczycy oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
27. **skreślony**
28. **skreślony**

## § 21 **skreślony**

## § 21<sup>1</sup>

1. W przypadku przyjęcia wniosku o przerwaniu obrad walnego zgromadzenia bądź jego części bez wyczerpania porządku obrad prezydium obrad zarządza o kontynuacji przerwanej części walnego zgromadzenia w terminie nie dłuższym niż 14 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie, miejscu dokończenia przerwanej części walnego zgromadzenia poprzez wywieszenie zawiadomienia na piśmie w siedzibie Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

## B. Rada Nadzorcza

### § 22

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### § 23

1. Rada Nadzorcza liczy siedmiu członków, wybranych na okres trzech lat.
2. Trzyletnia kadencja rady nadzorczej rozpoczyna się od dnia odbycia walnego zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana i trwa do dnia walnego zgromadzenia, które wybierze radę nadzorczą na kolejną kadencję.

### § 23<sup>1</sup>

1. Mandat członka rady nadzorczej wygasa z upływem kadencji.
2. Nie można być członkiem rady nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje rady nadzorczej.
3. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 2) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
  - 3) pisemnego zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne z chwilą dojścia do wiadomości Rady Nadzorczej,
  - 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
  - 5) utratę pełnej zdolności do czynności prawnych.
4. Odwołanie członka rady nadzorczej przed upływem kadencji następuje w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów biorących udział w walnym zgromadzeniu bądź we wszystkich jego częściach, o ile w porządku obrad walnego zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 17 statutu ,był umieszczony punkt dotyczący odwołania członków rady nadzorczej.
5. Na miejsce członka rady nadzorczej, który utracił mandat, uprawniony organ statutowy dokonuje wyboru, do końca kadencji rady nadzorczej, innego członka rady nadzorczej.

### § 24

1. Członków rady nadzorczej wybiera walne zgromadzenie.
2. Wybory członków rady nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Do rady nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych o ile zostali zgłoszeni w trybie § 17 ust.3 i § 18 ust.1<sup>2</sup> statutu.
4. W skład rady nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do rady nadzorczej jest nieważna.

5. Kandydatów do rady nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni, najpóźniej na piętnaście dni przed dniem walnego zgromadzenia bądź jego pierwszą częścią w trybie § 17 ust.3 i § 18 ust.1<sup>2</sup> statutu.
6. Zgłoszenie kandydatów do rady nadzorczej odbywa się pisemnie na karcie zgłoszeń z podaniem:
  - 1) imienia i nazwiska członka zgłaszającego i członków popierających kandydata oraz pozycją w rejestrze członków i miejsce zamieszkania,
  - 2) imienia i nazwiska członka-kandydata na członka rady nadzorczej oraz pozycje w rejestrze członków i adres lokalu z którym członkostwo jest powiązane.
- 6<sup>1</sup> Do karty ze zgłoszeniem należy dołączyć :
  - 1) oświadczenia kandydata o wyrażeniu zgody na kandydowanie,
  - 2) oświadczenie kandydata o niezaleganiu z wnoszeniem obowiązujących opłat do Spółdzielni,
  - 3) oświadczenie kandydata o nie pozostawaniu w sporze sądowym ze Spółdzielnią;
  - 4) oświadczenie kandydata o niekaralności,
  - 5) oświadczenie kandydata, że nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni oraz pisemną krótką prezentację z uwzględnieniem danych dotyczących: wykształcenia, jego pracy zawodowej, pracy społecznej, w tym zwłaszcza pracy w spółdzielczości mieszkaniowej oraz liczby kadencji pełnionej w radzie nadzorczej.
7. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków rady nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie. Lista ta jest podawana do wiadomości członków na stronie internetowej spółdzielni na 14 dni przed dniem walnego zgromadzenia lub jego pierwszą częścią. Lista ze zgłoszonymi kandydatami poddawana jest pod głosowanie na każdej części walnego zgromadzenia
- 7<sup>1</sup>. Przed przystąpieniem do głosowania kandydaci na członków rady nadzorczej dokonują swojej prezentacji lub odczytywana jest złożona pisemna prezentacja.

## **8. skreślony**

9. Wybory członków rady nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Komisja mandatowo-skrutacyjna wydaje kartę do głosowania po uprzednim wywołaniu osoby uprawnionej do uczestniczenia w głosowaniu. Złożenie karty wyborczej do urny po oddaniu głosu następuje także po uprzednim wywołaniu z nazwiska i imienia osoby uprawnionej w obecności komisji mandatowo – skrutacyjnej.
10. Głosujący dokonuje wyboru poprzez umieszczenie znaku X na karcie do głosowania, przy nazwisku kandydata, na którego oddaje swój głos.
11. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - 1) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
  - 2) karta wyborcza jest przekreślona,
  - 3) karta wyborcza zawiera więcej znaków X niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
- 11<sup>1</sup>. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo - skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
- 11<sup>2</sup> . Karty do głosowania z procedury głosowania są przechowywane przez Zarząd przez okres jednego roku od dnia walnego zgromadzenia lub jego ostatniej części, a następnie podlegają zniszczeniu.  
Do czynności tej Zarząd powołuje komisje ,która sporządza protokół. Protokół komisji dołącza się do materiałów z walnego zgromadzenia ,na którym dokonywano wyboru członków rady nadzorczej.

12. Do rady nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów, licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach walnego zgromadzenia.
13. Liczba osób wybranych do rady nadzorczej nie może przekraczać liczby członków rady – określonej w statucie Spółdzielni.
14. W razie uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów mandat zostaje nie obsadzony jedynie wówczas, gdyby spowodowało to przekroczenie liczby osób, która w myśl statutu może być wybrana do rady nadzorczej. W takim przypadku wybory na nieobsadzony mandat członka rady nadzorczej przeprowadza się na najbliższym, kolejnym walnym zgromadzeniu.
15. Postanowienia ustępów poprzedzających mają odpowiednie zastosowanie przy wyborach delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przy wyborach delegata na kongres spółdzielczości.

**§ 25 ~~skreślony~~**

**§ 26 ~~skreślony~~**

§ 27

1. Do zakresu działania rady nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczo – finansowych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno – gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
  - 3) podejmowania uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 5) wybór i odwoływanie Członków zarządu,
  - 6) nawiązywanie i rozwiązywanie stosunku pracy z członkami Zarządu,
  - 7) zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 8) rozpatrywanie skarg na działalność zarządu,
  - 9) rozpatrywanie odwołań od decyzji zarządu,
  - 10) składanie walnemu zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 11) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń po lustracyjnych,
  - 12) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka zarządu, reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków rady nadzorczej przez nią upoważnionych.
  - 13) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia,
  - 14) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 15) dokonywanie podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach walnego zgromadzenia,
  - 16) zwoływanie walnego zgromadzenia w warunkach określonych ustawą i statutem,
  - 17) uchwalanie regulaminów:
    - a) zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
    - b) rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat,
    - c) rozliczanie kosztów energii cieplnej (centralnego ogrzewania) i podgrzania wody użytkowej ,

- d) rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- e) rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
- f) zlecania dostaw i usług obcym wykonawcom,
- g) wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- h) zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
- i) używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- j) obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale,
- k) Zarządu Spółdzielni,
- l) wyboru prezesa Zarządu,
- m) komisji rady nadzorczej.

2. Rada nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności walnemu zgromadzeniu.

### § 28

1. Pierwsze – w nowej kadencji – posiedzenie rady nadzorczej zwołuje zarząd spółdzielni, nie później niż w ciągu siedmiu dni od dnia walnego zgromadzenia, które dokonało wyboru. Na pierwszym posiedzeniu następuje ukonstytuowanie się rady nadzorczej. Inauguracyjne posiedzenie prowadzi członek rady nadzorczej, który w wyborach uzyskał największą liczbę głosów.
2. Kolejne posiedzenia rady nadzorczej zwołuje przewodniczący rady nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
3. Posiedzenie rady nadzorczej powinno być zwołane także na pisemny wniosek:
  - 1) 1/3 członków rady nadzorczej,
  - 2) Zarządu.
4. Posiedzenie powinno być zwołane w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

### § 28<sup>1</sup>

1. Do obowiązków przewodniczącego rady nadzorczej lub zastępcy przewodniczącego rady należy:
  - 1) zwoływanie posiedzeń prezydium rady i rady nadzorczej,
  - 2) prowadzenie obrad na posiedzeniach prezydium rady i rady nadzorczej,
  - 3) podpisywanie dokumentów rady nadzorczej.
2. Do obowiązków sekretarza rady nadzorczej należy:
  - 1) nadzór i dbałość o prawidłowość i rzetelność sporządzanych dokumentów rady nadzorczej i Prezydium,
  - 2) podpisywanie dokumentów rady nadzorczej, zapoznawanie członków rady nadzorczej z prowadzonymi sprawami i terminami ich wykonania.

### § 29

W posiedzeniach rady nadzorczej, prezydium rady nadzorczej i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym zarząd, członkowie Spółdzielni oraz inni zaproszeni goście.

### § 30

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona prezydium rady nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i przewodniczący stałych komisji rady.

2. Członkowie prezydium rady wybierani są w głosowaniu tajnym zwykłą większością głosów.
3. Prezydium rady odbywa się w miarę potrzeby i zwołuje je przewodniczący rady nadzorczej lub jego zastępca w sposób zwyczajowo przyjęty.
4. Każdy członek rady może zgłosić przewodniczącemu wniosek o wniesienie konkretnej sprawy do porządku obrad najbliższego posiedzenia.
5. Porządkiem obrad powinny być objęte sprawy określone w planie pracy rady oraz wynikające z aktualnych potrzeb.
6. Do zakresu działania prezydium rady nadzorczej należy:
  - 1) organizowanie pracy rady nadzorczej poprzez opracowywanie projektów planu pracy rady,
  - 2) koordynowanie pracy i posiedzeń komisji rady,
  - 3) przygotowanie posiedzeń rady nadzorczej poprzez ustalanie porządku obrad i terminów posiedzeń rady,
  - 4) nadzór nad przygotowaniem materiałów na posiedzenie rady.

### **§ 31**

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisję rewizyjną oraz może powoływać komisje stałe lub czasowe i dokonuje wyboru przewodniczącego komisji w głosowaniu tajnym.
2. Komisja rewizyjna i komisje stałe powoływane są na okres kadencji rady.
3. Do obowiązków przewodniczącego komisji lub zastępcy przewodniczącego komisji należy:
  - 1) zwoływanie zebrań komisji,
  - 2) organizowanie i prowadzenie prac komisji,
  - 3) reprezentowanie komisji przed radą nadzorczą.
4. Rada Nadzorcza może dokonać zmian w składzie komisji na wniosek prezydium rady lub przewodniczącego komisji w przypadku:
  - 1) nie uczestniczenia członka w pracach komisji,
  - 2) rezygnacji członka w pracach komisji,
  - 3) innych uzasadnionych przyczyn.
5. Komisje działają na podstawie planów uchwalonych przez radę nadzorczą,
6. Rada Nadzorcza może zlecić poza planem komisji inne zadania podejmując w tym zakresie uchwałę.
7. Wnioski i sprawozdania, ze swej działalności komisje przedkładają radzie nadzorczej.
8. Zakres działania komisji rady nadzorczej określają regulaminy uchwalone przez radę nadzorczą.

### **§ 31<sup>1</sup>**

Prezydium i komisje rady nadzorczej mają charakter pomocniczy dla rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów spółdzielni czy jej służb etatowych.

## B.1 Tryb obradowania i podejmowania uchwał

### § 32

1. Członkowie rady nadzorczej obowiązani są w związku z pełnioną funkcją do przestrzegania tajemnicy służbowej w zakresie uzyskanych informacji i danych dotyczących wewnętrznych dokumentów spółdzielni oraz przestrzegać przepisów ustawy z dnia 09 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych, w zakresie danych osobowych członków i pracowników spółdzielni.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.  
Indywidualni członkowie lub grupa członków rady nadzorczej w tym przewodniczący rady mogą korzystać z tego prawa, jeśli zostali do tego upoważnieni uchwałą rady nadzorczej powierzającej im przeprowadzenie analiz i badań, których wyniki mają być przedstawione do oceny rady nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza nie może podejmować decyzji zastrzeżonych w statucie do kompetencji innych organów spółdzielni.
4. Korespondencję wysyłaną w imieniu rady nadzorczej podpisują przewodniczący rady lub jego zastępca i sekretarz rady.
5. Dokumentem odzwierciedlającym przebieg posiedzenia rady i prezydium jest protokół podpisany przez przewodniczącego lub zastępcę przewodniczącego rady i sekretarza.
6. Obsługę w zakresie do prowadzenia działalności Rady Nadzorczej i jej komisji oraz zapewnienie właściwego przechowywania dokumentacji pracy rady zapewnia Zarząd Spółdzielni.
7. O czasie, miejscu i porządku obrad rady nadzorczej członkowie rady i zarząd powiadamiani są na co najmniej 3 dni przed terminem posiedzenia.
8. Członkowie rady z ustalonym porządkiem obrad otrzymują materiały dotyczące tematu posiedzenia, o ile Rada Nadzorcza nie postanowi inaczej.
9. O czasie, miejscu posiedzenia rady zawiadamia się członka Spółdzielni, którego sprawa jest przedmiotem obrad na 7 dni przed terminem posiedzenia informując Zainteresowanego o prawie do składania wyjaśnień. Jeżeli prawidłowo zawiadomiony członek nie przybędzie na posiedzenie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć sprawę bez jego udziału.
10. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom rady w formie pisemnej (łącznie) z projektami uchwał) w sposób określony w ust.3.
11. Rada może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy, odłożyć ich rozpatrzenie do najbliższego posiedzenia jednakże nie później niż w terminie 30 dni od przedłożenia przez Zarząd projektu uchwały, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
12. Rada Nadzorcza zdolna jest do podejmowania uchwał przy obecności co najmniej połowy składu rady określonego w § 23 ust.1 statutu.
13. Posiedzenie rady nadzorczej otwiera i prowadzi przewodniczący rady lub jego zastępca.
14. Prowadzący obrady rady stwierdza prawidłowość zwołania posiedzenia, wymaganą obecność członków uprawniającą do podejmowania prawomocnych uchwał oraz poddaje pod głosowanie porządek obrad.
15. W sprawach formalnych przewodniczący posiedzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:

- 1) sposobu głosowania,
  - 2) głosowania bez dyskusji,
  - 3) zakończenia dyskusji,
  - 4) zarządzenia przerwy.
16. Po przedstawieniu przez referentów sprawy zamieszczonej w danym porządku obrad i uzyskaniu w tym zakresie wyjaśnień przedstawicieli Zarządu oraz po zapoznaniu się z opinią właściwej komisji rady przewodniczący obrad otwiera dyskusję udzielając głosu w kolejności zgłaszania. Po zakończeniu dyskusji gdy sprawa wymaga podjęcia uchwały zarządza głosowanie.
17. Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę zwykłą większością głosów z uwzględnieniem zasad do podejmowania uchwał określonych w § 12 ust. 4 statutu.

#### **§ 32<sup>1</sup>**

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które to wynagrodzenie jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału w wysokości:
  - 1) przewodniczący Rady Nadzorczej 700,00 zł brutto
  - 2) pozostali członkowie Rady Nadzorczej 500,00 zł brutto.
2. W razie wystąpienia więcej niż jednego tytułu wskazanego w ust. 1 członkowi rady nadzorczej przysługuje jedno wynagrodzenie – w wyższej wysokości.
3. Wynagrodzenie należy się członkowi rady nadzorczej , który bierze udział w posiedzeniu rady nadzorczej w stałej wysokości, bez względu na liczbę odbytych posiedzeń\_.Wynagrodzenie nie przysługuje gdy w danym miesiącu nie odbyło się żadne posiedzenie.
4. Za każdą nieobecność członka rady na posiedzeniu rady nadzorczej potrąca się 10% wynagrodzenia określonego w ust. 1.

### **C. Zarząd**

#### **§ 33**

1. Zarząd składa się z dwóch osób : Prezesa i jego zastępcy wybranych przez radę nadzorczą. z nieograniczonej liczby kandydatów.
- 1<sup>1</sup>. Rada Nadzorcza wyboru Prezesa dokonuje w drodze konkursu w oparciu o kryteria określone w uchwalonym regulaminie postępowania konkursowego.
- 1<sup>2</sup>. Kandydata do pełnienia funkcji zastępcy Zarządu może w szczególności zgłosić Prezes Zarządu.
- 1<sup>3</sup>. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
  
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia i nie narusza to uprawnień odwołanego członka Zarządu wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.
- 2<sup>1</sup>. Postanowienia § 12 ust.2 w sprawie wyboru i odwołania stosuje się odpowiednio.
3. skreślono

#### **§ 34**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności :

- 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków Spółdzielni :właściciele lokali ,
  - 2) podejmowanie czynności (uchwał, decyzji, stwierdzenia, przyjęcia do wiadomości) utraty, ustania oraz powstania członkostwa,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych,
  - 4) zawieranie umów z użytkownikami lokali użytkowych i garaży,
  - 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc parkingowych,
  - 6) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
  - 8) przedkładanie projektów uchwał w celu ich podjęcia przez Radę Nadzorczą,
  - 9) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 10) ustalanie opłat za używanie lokali w sposób zabezpieczający realizację planów uchwalonych przez radę nadzorczą w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - 11) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 12) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia walnemu zgromadzeniu,
  - 13) zwoływanie walnego zgromadzenia,
  - 14) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 15) udzielanie pełnomocnictw,
  - 16) współdziałanie z organami władzy i administracji państwowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności radzie nadzorczej i walnemu zgromadzeniu.

### **§ 35**

1. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody rady nadzorczej, może powołać na stanowisko kierownika (jego zastępcy), bieżącej działalności gospodarczej, jednego z członków zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Osoba, o której mowa w ust.1, kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 34 ust.2 pkt 1,2,3,4,5,6,7,8, 10,12,13,14,15.
3. Postanowienia ust.1 i 2 nie wyłączają uprawnień zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

### **§ 36**

1. Zarząd pracuje kolegiąlnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami, zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegiąlnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin zarządu uchwalony przez radę nadzorczą.

### **§ 37**

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i jedna osoba przez zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust.1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

### § 38

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielanie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody rady nadzorczej.

### D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

### § 38<sup>1</sup>

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i zarządu Spółdzielni.  
W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka(członków) zarządu.
  2. Członkowie zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
  3. Członkowie Rady Nadzorczej i zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka rady lub zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
- 3<sup>1</sup>.Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki w których inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni poprzez:
- 1) zabieganie o te same tereny inwestycyjne,
  - 2) wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych,
  - 3) negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
  - 4) zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usługi lub dostawy.
4. W przypadku naruszenia przez członka Zarządu zakazu konkurencji określonego w ust.3<sup>1</sup> Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu bądź odwołaniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Członka zawieszzonego powiadamia się niezwłocznie w formie pisemnej o jego zawieszeniu z podaniem przyczyny.
  5. Rada Nadzorcza zawieszając w czynnościach członka Zarządu podejmuje uchwały niezbędne do prawidłowego prowadzenia działalności Spółdzielni.
  6. W przypadku naruszenia przez członka rady nadzorczej zakazu konkurencji określonej w ust.3<sup>1</sup> rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka w pełnieniu czynności.
  7. Najbliższe walne zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu, zawieszeniu bądź odwołaniu zawieszzonego członka rady nadzorczej.
  8. W przypadku zmian na stanowisku członka Zarządu ustępujący członek Zarządu zobowiązany jest w terminie 5 dni do przekazania na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego zawierającego:
    - 1) wykaz spraw w toku,
    - 2) wykaz przekazywanych dokumentów,
    - 3) inne materiały związane z pełnioną dotychczas funkcją.
  9. Protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w ust.8 podpisują osoby powołane do pełnienia funkcji członka Zarządu i uczestniczący w czynnościach wyznaczony członek rady nadzorczej .

### § 38<sup>2</sup>

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.

### § 38<sup>3</sup>

Członek zarządu, rady oraz likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 39 – skreślono

§ 40 – skreślono

§ 41 – skreślono

## IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

### § 42

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członek może się odwołać w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wnioski członków skierowane do zarządu powinny być rozpatrzone przez zarząd w ciągu 14 dni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 1 miesiąca od dnia ich złożenia.  
O podjętej przez siebie uchwale, decyzji zarząd powinien w ciągu dwóch tygodni zawiadomić członka spółdzielni.
3. Od uchwały zarządu przysługuje prawo wniesienia odwołania do rady nadzorczej. Odwołanie powinno być wniesione w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia członkowi tej uchwały.

### § 43

1. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu jednego miesiąca od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
2. Uchwała rady nadzorczej, podjęta w trybie odwoławczym, jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
3. **skreślony**

§ 44 **skreślony**

## V. Członkowie, ich prawa i obowiązki

### A. Członkostwo w Spółdzielni.

#### § 45

1. Członkiem spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych której przysługuje:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) 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 „ekspektatywa własności”. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
4. Przepis ust.1-3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu wolnostojącego lub do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, o którym mowa w art.17<sup>19</sup> lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art.27<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
5. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art.16 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

### B. Tryb i zasady powstania członkostwa w Spółdzielni oraz przyjęcia w poczet członków

#### § 46

1. 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,
  - 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 prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ppkt.6,
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art.15 ust.4, w przypadkach przewidzianych w art.15 ust.2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiło więcej niż jedna osoba,
  - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z chwilą nabycia prawa, z zastrzeżeniem ust. 11. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Jeżeli okoliczności określone w ust.1 i 2 zaistniały przed 09 września 2017r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 09 września 2017r..
4. W przypadkach określonych w ust. 1,2 i 3 Zarząd spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

5. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w ust.1,2.
6. Osoba, o której mowa w § 45 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust.1 i 2, do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
  - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
  - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji , jeżeli jest inny niż w pkt.2),
  - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
  - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osoby zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w pkt.2,
  - 6) nr telefonu oraz ewentualnie adres e-mail,
  - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w pkt.1).
7. W przypadku zmiany danych określonych w ust.6 członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. Nie poinformowanie o tym fakcie Spółdzielnia uznaje jako dane aktualne.
8. Postanowienia ust.1-7 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu wolnostojącego lub do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, o którym mowa w art.17<sup>19</sup> lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art.27<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
9. Zarząd spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie jednego miesiąca na wskazany przez nią adres.
10. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
11. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż trzy miesiące, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu 2 lub wyboru spośród siebie, o którym mowa w zdaniu 3, 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. Osoba wybrana jest członkiem spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
12. W przypadku gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust.11 i pozostają członkami spółdzielni.

#### § 46<sup>1</sup>

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu ,który nie jest członkiem spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
4. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
6. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.
7. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
  - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,

- 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji , jeżeli jest inny niż w pkt.2),
  - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
  - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osoby zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w pkt.2,
  - 6) nr telefonu oraz ewentualnie adres e-mail,
  - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w pkt.1).
8. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowanie o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
  9. Zarząd podejmuje uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków w terminie jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
  10. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu lub jeden członek zarządu i jedna osoba przez zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
  11. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowanego powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do rady nadzorczej w ciągu dwóch tygodni od dnia doręczenia członkowi tej uchwały. Postanowienia § 43 stosuje się odpowiednio.
  12. Jeżeli prawo odrębnej własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
  13. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż trzy miesiące, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu 2 lub wyboru spośród siebie, o którym mowa w zdaniu 3, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską. Wybrana jest członkiem spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
  14. W przypadku gdy prawo określone w ust.13 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust.14 i pozostają członkami spółdzielni.

**§ 47 ~~skreślony~~**

**§ 48 ~~skreślony~~**

**§ 49 ~~skreślony~~**

**§ 50 ~~skreślony~~**

**§ 51 ~~skreślony~~**

## C. Prawa i obowiązki członków

### § 52

#### 1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni,
- 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia,
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad walnego zgromadzenia oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
- 5) prawo zaznajamiania się z uchwałami organów spółdzielni oraz z protokołami obrad tych organów, a także protokołami lustracji,
- 6) prawo otrzymania odpisu statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
- 7) prawo otrzymania kopii innych dokumentów, o których mowa w art.8<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – na zasadach określonych w tym przepisie,

- 8) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz statucie zwołania walnego zgromadzenia,
- 9) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz statucie zamieszczenia w porządku obrad walnego zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 10) prawo zgłaszania projektów uchwał ,poprawek do uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
- 11) prawo do zaskarżenia uchwał walnego zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 12) prawo przeglądania rejestru członków,
- 13) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał ,decyzji Zarządu w terminie określonym w statucie,
- 14) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń i usług i świadczeń Spółdzielni,
- 15) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem spółdzielni,
- 16) prawo żądania zawarcia umowy :
  - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego , użytkowego , garażu,
  - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
- 17) prawo do uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową o budowę tego lokalu,
- 18) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 19) prawo do wynajęcia lokalu do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu, korzystanie z innych praw określonych w ustawie i statucie o ustanowienie prawa
- 20) prawo osobistego składania wyjaśnień w sprawach na posiedzeniach organów rozpatrujących jego sprawę wskutek odwołania; z tego prawa członek Spółdzielni może korzystać poprzez swego pełnomocnika,
- 21) prawo do ujawnienia w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
- 22) prawo do zaznajamiania się z umowami zawieranymi przez spółdzielnię z osobami trzecimi, jeżeli nie będzie to naruszało prawa tych osób lub też, jeżeli nie będzie występowała uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę,
- 23) inne prawo określone w ustawie lub statucie Spółdzielni.

#### § 52<sup>1</sup>

1. Koszty sporządzania kopii lub odpisów dokumentów, o których mowa w § 52 ust.1 pkt.7) ponosi w całości członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
2. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego postawie członek otrzymuje bezpłatnie.
3. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w § 52 ust.1 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania 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.
5. 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.

#### § 52<sup>2</sup>

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

## § 53

### 1. Członek obowiązany jest :

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego umową,
- 4) pokryć koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu,
- 5) uczestniczyć w wydatkach, zobowiązaniach i kosztach Spółdzielni zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z § 95 niniejszego statutu.
- 6) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:
  - a) z tytułu spłaty kredytu i odsetek wynikających m.in. z finansowania prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych, modernizacyjnych i remontowych,
  - b) kosztów poniesionych z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynek, w celu ustanowienia odrębnej własności,
- 7) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- 8) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 9) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 10) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w kwestionariuszu osobowym członka i deklaracji członkowskiej oraz mających wpływ na stosunki cywilno – prawne ze Spółdzielnią, pod rygorem pozostawienia w aktach Spółdzielni pism skierowanych do członka ze skutkiem ich doręczenia,
- 11) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 12) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu (przydziale),
- 13) wykonywać inne obowiązki określone w ustawie lub statucie Spółdzielni.

## D. Rejestr członków

### § 53<sup>1</sup>

1. Zarząd spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej i w formie elektronicznej rejestr członków zawierający:
  - 1) pozycje w rejestrze członków ( nr członkowski),
  - 2) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
  - 3) adres lokalu w zasobach spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
  - 4) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji , jeżeli jest inny niż w pkt.3),
  - 5) datę urodzenia osoby fizycznej lub NIP osoby prawnej,
  - 6) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
  - 7) datę ustania członkostwa i przyczynę ustania .
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

## E. Wpisowe i udział

### § 54

1. Osoby, które uzyskały członkostwo od dnia 09 września 2017 roku nie wnoszą wpisowego i udziału.
2. Zgodnie z art.1 ust.9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.

§ 55 *skreślony*

§ 56 *skreślony*

§ 57 – skreślono

## VI. Prawo do lokalu

### A. Postanowienia ogólne

#### § 58

1. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 3) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym do garażu ,
  - 4) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, w tym garażu, a także ułamkowy udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
2. Prawa do lokali Spółdzielnia może ustanawiać w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

#### § 59

O wynajęciu lokalu mieszkalnego członek obowiązany jest powiadomić Spółdzielnię w celu ustalenia wysokości opłat eksploatacyjnych wg zasad obowiązujących w Spółdzielni.  
Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

### B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

#### § 60

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a spółdzielnią.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka i jego małżonka.
5. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

## § 61

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art.30 ust.1 pkt.1 i 3 tej ustawy.
2. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie 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 spółdzielcze lokatorskie prawo 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 położenia ,powierzchni lokalu oraz ewentualnych pomieszczeń przynależnych,
  - 5) pouczenie, że koszty zadania inwestycyjnego, przypadające na poszczególne lokale oraz wysokość wkładów mieszkaniowych ustala się dwuetapowo:
    - a) wstępnie przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu,
    - b) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego , które winno nastąpić w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania,
  - 6) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
3. Osoba, o której mowa w ust.1 wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba o której mowa w ust.1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

## § 61<sup>1</sup>

1. Umowa o budowę ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 61 ust.1 pkt.1), bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej w umowie.

## § 62

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu 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.

## § 63

Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Nie narusza to uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

#### § 64

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa w statucie, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Umowy, o których mowa w ust.1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.
4. W przypadku śmierci osoby, o której mowa § 61, 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 § 61, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
5. Dla 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. 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 czasu 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.
6. Osoba, o której mowa w ust.1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 61.

#### § 64<sup>1</sup>

W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do tej spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

#### § 64<sup>2</sup>

1. 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.
2. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które swoje prawa od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Roszczenie, o którym mowa w ust.1, 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.

§ 65 – skreślono

§ 66 – skreślono

## C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

### § 67

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. skreślony.
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
6. 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.

### § 68

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

### § 69

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należeć może do kilku osób, z tym że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku ( data zgonu członka),wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu.. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust.2 stosuje się odpowiednio.

§ 70 skreślony

§ 71 skreślony

### § 72

W razie śmierci członka, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jej spadkobiercy winni złożyć Spółdzielni oryginał postanowienia sądowego o stwierdzeniu nabycia praw do spadku lub akt poświadczenia dziedziczenia.

§ 73 **skreślony**

§ 73<sup>1</sup>

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą, o której mowa w § 95 statutu, 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 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.

#### **§ 74**

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

#### **§ 74<sup>1</sup>**

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego osoby, którym prawo to przysługiwało oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą są obowiązane do opróżnienia lokalu w ciągu trzech miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczania innego lokalu.

#### **§ 75**

Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie inna spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.

#### **§ 76 – skreślono**

#### **§ 76<sup>1</sup>**

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 w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

### **D. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego**

#### **§ 76<sup>2</sup>**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego w tym garażu, jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego w tym garażu, może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
3. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.2. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
4. W sprawach nieuregulowanych w § 76<sup>2</sup> do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, w tym garażu stosuje się odpowiednio przepisy § 67-76<sup>1</sup> statutu.

## E. Odrębna własność lokalu

### § 77

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia ,po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, a także rodzaju własności gruntu, na którym usytuowany jest lub będzie budynek,
  - 5) terminy i wielkość wpłat dokonywanych na poczet wkładu budowlanego,
  - 6) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu oraz uzupełnienia wkładu budowlanego bądź nadpłaconej kwoty na poczet wkładu budowlanego,
  - 7) termin ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu,
  - 8) zobowiązanie do poniesienia kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
  - 9) określenie warunków rozwiązania umowy.
2. Osoba, o której mowa w ust.1 , wnosi wkład budowlany według zasad określonych w ust.1 i w umowie o której mowa w ust.1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

### § 78

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.

### § 79

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

### § 80

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, której przysługuje ekspektatywa własności.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba , o której mowa w § 77 ust.1 lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej w umowie.

### **§ 81**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 77, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego ,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.
2. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, która podpisała umowę o budowę lokalu, jeżeli wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

### **§ 82**

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

### **§ 83**

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

### **§ 83<sup>1</sup>**

Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę walnego zgromadzenia spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art.42 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

### **§ 83<sup>2</sup>**

Jeżeli właściciel lokalu zalega z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek 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.

### **§ 83<sup>3</sup>**

Przepisy § 77 – 83<sup>2</sup> stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## F. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali

### § 83<sup>4</sup>

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu.
2. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu.
3. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust.1 i 2 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
4. Spółdzielnia jest zobowiązana podjąć i realizować prace w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków wniosków o przeniesienie własności lokali.
5. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi, a także inne wynikające z odrębnych przepisów ponosi członek, na którego jest przenoszona własność lokalu.

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

#### § 84

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art.10 ust.1 pkt.1 w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia korzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ust.1.
2. Warunki finansowe przeniesienia własności lokalu określone w ust.1 nie dotyczą mieszkań objętych pomocą państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych 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. W takim przypadku przeniesienia własności lokalu dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

#### § 84<sup>1</sup>

Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 84, jeżeli brak jest osób uprawnionych, którym przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym wypadku nie stosuje się § 100 dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

#### § 84<sup>2</sup>

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.

§ 85 – skreślono

§ 86 – skreślono

**F.2 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu**

**§ 87**

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) skreślono,
- 3) skreślono,
- 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ust.1 i 1<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 5) skreślony.

**§ 88**

1. Należności i koszty, o których mowa w § 84 i § 87 wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni, w terminie nie przekraczającym 6 miesięcy od dnia powiadomienia członka o warunkach finansowania przeniesienia odrębnej własności lokalu.
2. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe 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 umowy.

**§ 88<sup>1</sup>**

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, w tym garażu księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art.24<sup>1</sup> ust.2 ustawy z dnia 06 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece.

**§ 88<sup>2</sup>**

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała o której mowa w ust.1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

**§ 88<sup>3</sup>**

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.
2. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia się ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości. Skutecznego zawiadomienia dokonuje się poprzez wrzucenie zawiadomienia do skrzynki oddawczej (pocztowej) przypisanej do lokalu mieszkalnego właściciela.

3. W terminie trzech miesięcy od dnia wyodrębnienia się ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art.27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.  
Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art.30 ust.1a, art.31 i art.32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.
4. W przypadku, o którym mowa w ust.1, stosuje się przepisy art.24<sup>1</sup> ust.3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w § 88<sup>2</sup> ust.1 lub w przypadku niepodjęcia uchwały, o której mowa w § 88<sup>3</sup> ust.3 ustaje członkostwo właścicieli lokali.

#### **§ 88<sup>4</sup>**

1. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
  - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art.24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
  - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości  
rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
2. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się dokonanie w ciągu miesiąca, od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust.1.
3. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego danej nieruchomości.
4. Rozliczenie funduszu remontowego polega na:
  - 1) zwrocie właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego,
  - 2) obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust.1.
5. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

#### **§ 88<sup>5</sup>**

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.
2. Umowa o której mowa w ust.1 powinna być zawarta w formie pisemnej.
3. Nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa Zarząd w uchwałach.

#### **§ 88<sup>6</sup>**

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust.2 i 4.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art.18 ust.1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem § 88<sup>3</sup> - 88<sup>4</sup> statutu (art.24<sup>1</sup> i art.26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Przepisów ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art.22 oraz art.29 ust.1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

3. Przez czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie ust.2 rozumie się wyłącznie:
  - 1) dysponowanie nieruchomością na cele budowlane,
  - 2) zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
  - 3) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
  - 4) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
  - 5) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.
4. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się , z zastrzeżeniem ust.2 , art.24<sup>1</sup> i art.26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art.22 ust.2 i 4 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust.2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
6. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust.2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.
7. Uchwałę , o której mowa w art.12 ust.3 ustawy o własności lokali, podejmuje rada nadzorcza spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
8. Z żądaniem , o którym mowa w art.16 ust.1 ustawy o własności lokali, występuje zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

## G. Zamiana mieszkań

### § 89

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany spółdzielczego lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
2. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w formach:
  - 1) zamiany cywilnej,
  - 2) zamiany spółdzielczej.
3. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu między zainteresowanymi osobami i wymaga formy aktu notarialnego.
4. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, domów ,lokali użytkowych lub garaży między sobą oraz z osobami zajmującymi lokale ,domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni.
5. Zamiana lokali między członkiem spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.
6. Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu pozostającego w dyspozycji innego podmiotu ( gminy) , uzależniona jest od wyrażenia zgody na dokonanie przydziału mieszkania na rzecz członka przez właściwy organ administracji samorządowej i Spółdzielni.

**§ 90 *skreślony***

**§ 91 *skreślony***

## H. Używanie lokali

### § 92

Tytuł prawny do lokalu uprawnia do używania lokalu przez członka Spółdzielni, właściciela niebędącego członkiem i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania.

### § 93

1. Lokal, do którego członek ma tytuł prawny może być wyłącznie używany zgodnie z przeznaczeniem tego lokalu.
2. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody zarządu Spółdzielni. Zgoda taka może być udzielona pod warunkiem, iż nie będzie to powodowało uciążliwości dla członków Spółdzielni zamieszkałych w danym budynku.

### § 94

Regulamin porządku domowego w nieruchomościach Spółdzielni uchwała Rada Nadzorcza.

## I. Zarządzanie nieruchomościami

### § 95

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, prawo odrębnej własności lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszona o te część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, 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 comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie, zastrzeżeniem, że osoby niebędące członkami Spółdzielni nie korzystają z pożytków, z działalności spółdzielni. Osoby te nabywają prawo do pożytków z działalności Spółdzielni od pierwszego następnego miesiąca po zawiadomieniu, o którym mowa w art. 17<sup>1</sup>ust.6 zdanie 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, o nabyciu prawa.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust.1. , obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 1 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni wszystkich lokali w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną wydzieloną nieruchomość.
5. Członek Spółdzielni jest zobowiązany uczestniczyć w zobowiązaniach spółdzielni z tytułu spłaty kredytu i odsetek wynikających z finansowania przedsięwzięć inwestycyjnych i remontowych.
6. Członek spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w § 46 ust.1 i 2 .

### § 96

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 95 przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej jest ustalona na podstawie planu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej uchwalonymi przez radę nadzorczą.

2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami nieruchomościami oraz regulamin rozliczania tych kosztów oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:
  - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych ),
  - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe).
4. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości , z zastrzeżeniem ust. 5 zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
5. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedopłata) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu . grzewczego rozliczeniowego.

#### **§ 97**

1. Opłaty, o których mowa w § 95 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca.
2. Członek spółdzielni i właściciel niebędący członkiem nabywa obowiązek uiszczania opłat o których mowa w § 95 od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w § 46 ust.1 i 2 .
3. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i osoby oczekujące na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uiszczać opłaty określone w § 95 ust.1 i 2 od chwili postawienia im lokali do dyspozycji.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

#### **§ 98**

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków oraz właścicieli niebędących członkami spółdzielni co najmniej na trzy miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Termin ten dotyczy opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie
2. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych ,podatków lokalnych Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 95 ust.1 co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
3. Członkowie spółdzielni oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
4. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.

#### **§ 99**

1. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.

2. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji:
  - 1) wodociągowej – do zaworu odcinającego w lokalu włącznie
  - 2) kanalizacyjnej - piony,
  - 3) centralnego ogrzewania w całości,
  - 4) elektrycznej - do zabezpieczenia instalacji w mieszkaniu.
3. Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust.1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.
4. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków lub osoby niebędące członkami zajmujące lokale.
5. Naprawy i wymiany w lokalach wymienione w ust.2 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez radę nadzorczą.
6. Uchwalane przez radę nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali roku lub skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego ( docieplenie budynków, wymiana instalacji itp.).
7. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości, zgodnie z unormowaniami określonymi w regulaminie funduszu remontowego przyjętym przez radę nadzorczą.

#### § 99<sup>1</sup>

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub właścicieli niebędących członkami na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszący wartość użytkową lokalu.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem spółdzielni, wymaga zgody spółdzielni, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady , o których mowa w ust.8 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia może być uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

## VII. Rozliczenia wkładów w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

### A. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego

#### § 100

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną 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.
2. Przez pojęcie zwaloryzowany wkład mieszkaniowy według wartości rynkowej należy rozumieć wartość rynkową lokalu określoną na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego zgodnie z art.2 ust.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. 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, wyraził zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
4. W przypadku, o którym mowa w ust.3 pkt.1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się :
  - 1) kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 95,
  - 2) koszty określenia wartości rynkowej lokalu,
  - 3) nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal ,jeżeli spółdzielnia korzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków.
5. 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.1 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na niej części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
6. Przez określone w ust.5 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu określonymi w ust.1.
7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

### § 101

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust.2 , ogłasza przetarg nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich określonych w § 64 ust.2 spółdzielnia, ogłasza przetarg nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu, jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu.
3. Przetarg może być przeprowadzony jako przetarg ustny (aukcja) lub jako przetarg pisemny. Decyzję co do wyboru sposobu przeprowadzania przetargu podejmuje każdorazowo Zarząd spółdzielni w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą.
4. Tryb i zasady przetargu na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu do odzyskanego przez Spółdzielnię i wolnego w sensie prawnym lokalu mieszkalnego określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.
5. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu na stronie internetowej, w gablotach znajdujących się w nieruchomościach budynkowych, w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, w takim terminie, aby przetarg przeprowadzony był nie wcześniej niż po upływie siedmiu dni od daty opublikowania ogłoszenia w prasie.
6. W ogłoszeniu wskazać należy cenę wywoławczą ustaloną w oparciu o wycenę rzeczoznawcy majątkowego.
7. W ogłoszeniu należy określić czas, miejsce, przedmiot oraz warunki przetargu, w tym wysokość wadium. W treści ogłoszenia może być także zastrzeżenie o możliwości zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.
8. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
9. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, 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
10. Spółdzielnia może unieważnić przetarg bez podania przyczyn na każdym etapie do momentu przeniesienia własności bez prawa dochodzenia jakichkolwiek roszczeń przez uczestników postępowania przetargowego.

### § 102

W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu warunki rozliczenia wpłaconych zaliczek na poczet wkładu mieszkaniowego albo wkładu budowlanego następują w oparciu o postanowienia zawarte w podpisanej umowie o budowę lokalu.

### § 103 – skreślono

### § 104

1. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
3. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

## B. Rozliczenia z tytułu wkładu budowlanego

### § 105

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust.2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego, nie później jednak niż w ciągu 7 dni od dnia wpłaty.
4. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

## VIII. Ustanie członkostwa

### § 106

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
  - 1) wystąpienia członka będącego właścicielem, o którym mowa § 45 ust.5,
  - 2) śmierci osoby fizycznej, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
  - 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,
  - 6) likwidacji Spółdzielni,
  - 7) zaistnienia okoliczności o których mowa w ust.2.
2. Ustanie członkostwa w Spółdzielni z mocy prawa 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 § 77 ust.1.
3. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art.24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba, że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
  4. Członkostwo ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu trzech miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednia art.27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie trzech miesięcy.
  5. Jeżeli członkowi przysługuje w spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będącego podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
  6. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09 września 2017 roku nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

#### § 107

1. Członek spółdzielni będący założycielem albo właścicielem może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd Spółdzielni.
5. Członkostwo osób będących założycielami ustaje w Spółdzielni, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 108 *skreślony*

§ 109 *skreślony*

§ 110 *skreślony*

§ 110<sup>1</sup> *skreślony*

§ 111 *skreślony*

#### § 112

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd Spółdzielni z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną skreśla Zarząd Spółdzielni z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.
3. W przypadkach określonych w ust.1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

## IX. Skutki ustania członkostwa

### A. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

#### **§ 113**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:
  - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom,
  - 2) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

#### **§ 114**

Z chwilą śmierci jednego z małżonków lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojemu małżonkom przypada drugiemu małżonkowi.

**§ 115 *skreślony***

**§ 116** skreśla się

**§ 117** skreśla się

**§ 118** skreśla się

**§ 119** skreśla się

**§ 120** skreśla się

**§ 121** skreśla się

**§ 122 *skreślony***

**§ 123 *skreślony***

**§ 124 *skreślony***

## X. Lokale użytkowe i garaże

#### **§ 125**

Spółdzielnia może budować lub nabywać lokale użytkowe, garaże w celu określonym w § 4 ust. 2 i 5 Statutu.

#### **§ 126**

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokali użytkowych, garaży jak też o uzyskanie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu w formie i na zasadach określonych dla umów o budowę lokalu mieszkalnego w celu ustanowienia odrębnej własności tego lokalu

#### **§ 127**

Do lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych stosuje się postanowienia dotyczące zasad ustalania i wnoszenia wkładów budowlanych na mieszkania, dla których Spółdzielnia ustanawia odrębną własność z tym, że osoba obowiązana jest przed uzyskaniem odrębnej własności lokalu albo przed ustanowieniem na jego rzecz ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego wnieść pełen wkład budowlany.

#### **§ 128**

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu lub miejsca postojowego stosuje się odpowiednie przepisy ustalone w Statucie w przypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

#### **§ 129 *skreślony***

#### **§ 130**

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub garażu Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na rzecz tego członka prawo własności lokalu na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

#### **§ 131**

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego wpłat z tytułów wymienionych w § 130.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust. 1, członkowie pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach odpowiadających udziałom we współwłasności tego garażu.

## XI. Najem lokali spółdzielczych

#### **§ 132**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
3. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom w kolejności złożonych wniosków.
4. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.

#### **§ 133**

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych.
2. Dobór najemców lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych następuje w drodze przetargu lub konkursu ofert przeprowadzonego według zasad określonych przez radę nadzorczą.
3. W przypadku wystąpienia konieczności zapewnienia określonego rodzaju usług lub działalności handlowej dla członków, zarząd wynajmuje lokal wybranemu najemcy w drodze przetargu ograniczonego.
4. Za zgodą rady nadzorczej zarząd może odstąpić od przeprowadzenia przetargu lub konkursu ofert w szczególnie uzasadnionych przypadkach.

5. W przypadku wielości identycznych ofert pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu mają członkowie Spółdzielni.

#### § 134

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, zasady ich zmiany, terminy najmu, przedmiot najmu oraz tryb wypowiedzenia najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą zarząd Spółdzielni.
2. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość zabezpieczenia i termin jego wpłaty określa zarząd Spółdzielni.

#### § 135

W sprawach nie objętych niniejszym Statutem i umową obowiązują przepisy kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21.06.2001 r..

## XII. Prawo do domów jednorodzinnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członka

#### § 136 *skreślony*

## XIII. Przepisy przejściowe i końcowe

#### § 137 - skreślono

#### § 138 –skreślono

#### § 139

1. Członek spółdzielni, któremu w dniu 09 września 2017 roku tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy-Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy-Prawo spółdzielcze (Dz.U.2017r. poz.1596) nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługiwało roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo z mocy art.4 wyżej powołanej ustawy.
2. Z dniem 09 września 2017 roku członkostwo z mocy prawa nabyły osoby, nie będące dotychczas członkami, bez podejmowania uchwał w sprawie przyjęcia, którym samodzielnie lub z małżonkiem przysługuje:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności, zwane ekspektatywą własności,
  - 5) prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o którym mowa w art.17<sup>19</sup> ,lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art.27<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Osobie, która przed dniem 09 września 2017 roku utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
4. Roszczenie, o którym mowa w ust.3, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.
5. Do spraw sądowych wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie ustawy o której mowa w ust.1 stosuje się przepisy tej ustawy.

6. Do czasu zarejestrowania zmian statutu postanowienia dotychczasowe spółdzielni pozostają w mocy. W razie sprzeczności między postanowieniami statutu spółdzielni, a przepisami ustawy o której mowa w ust.1, stosuje się przepisy tej ustawy.

*Jednolity tekst Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Łęczycanka” w Łęczycy po zmianach uchwalonych przez Walne Zgromadzenie podzielone na dwie (2) części odbyte w dniach 26 marca 2018r. i 27 marca 2018 roku.*

Łęczycza, dnia 27 marzec 2018 roku

***Postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi  
Sąd Gospodarczy XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
z dnia 28 września 2018 roku***

***Nr KRS 0000156933 – wpis w poz. rejestru 48.***