

zał. nr 1

do uchwały nr 1 / 2007r

Zebrania Przedstawicieli Członków M.S.M,

z dnia 29 listopada 2007r.,

w sprawie: uchwalenia zmian statutu spółdzielni

## STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

### I. Postanowienia ogólne.

§ 1.1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

2. Spółdzielnia nosi nazwę „Mazowiecka Spółdzielnia Mieszkaniowa” zwana dalej "spółdzielnią „.

3. Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

4. Spółdzielnia podlega obowiązkowi wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 2.1. Siedzibą spółdzielni jest Płock.

2. Spółdzielnia działa na terenie województwa mazowieckiego.

3. Czas trwania spółdzielni nie jest ograniczony.

### II. Cel i przedmiot działalności.

§ 3.1. Celem spółdzielni mieszkaniowej, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

2. Przedmiotem działalności spółdzielni jest:

Dział 45. Budownictwo. **70. 1.** Obsługa nieruchomości na własny rachunek, **70. 11. Z.** Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, **70. 12. Z.** Kupno i sprzedaż nieruchomości, na własny rachunek, **70. 20. Z.** Wynajem nieruchomości na własny rachunek, **70. 3.** Obsługa nieruchomości na zlecenie, **70.32.** Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie, **70.32.A.** Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi, **70. 32. B.** Zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi, **72. 30. Z.** Przetwarzanie danych, **72. 40. Z.** Działalność związana z bazami danych. **90. 00. A.** Wywóz śmieci i odpadów, **90. 00. C.** Usługi sanitarne i pokrewne, **92. 31. F.** Działalność domów i ośrodków kultury, **92. 34. Z.** Pozostała działalność rozrywkowa, gdzie indziej nie sklasyfikowana, **92. 62. Z.** Pozostała działalność związana ze sportem.

3. W /w przedmiot działalności spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) budowę lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 2) budowę lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,

- 3) budowę lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 4) udzielanie pomocy członkom przy budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
  - 5) budowę lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków,
  - 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków - na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaściciel) tej nieruchomości,
  - 8) prowadzenie innej działalności, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1, tego paragrafu.
4. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie lub na podstawie zawartych umów. W ramach tej działalności spółdzielnia może:
- a) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - b) prowadzić działalność budowlaną i remontową na rzecz swoich członków i osób trzecich,
  - c) prowadzić działalność w zakresie usług inwestycyjnych, w tym usług inwestora zastępczego i nadzoru inwestycyjnego na rzecz swoich członków i osób trzecich,
  - d) budować lub nabywać urządzenia infrastruktury technicznej, społecznej, urządzenia pomocnicze i gospodarcze,
  - e) prowadzić gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
  - f) prowadzić działalność społeczną i oświatowo - kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska.

Decyzję o podjęciu lub zaprzestaniu działalności w tych sprawach, podejmuje rada nadzorcza.

5. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może zawierać umowy - w przypadkach gospodarczo uzasadnionych - w przedmiocie administrowania budynkami. Uchwałę w tej sprawie podejmuje rada nadzorcza.

§ 3a.1. Przystępuje się w 2009r. i w latach następnych do realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego mającego na celu budowę lokali mieszkalnych - przy wykorzystaniu kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego – do zasiedlenia na zasadzie wynajmu lub ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu, o którym mowa wyżej, nie mogą być pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność, a także nie może być ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo” .

### **III. Członkowie ich prawa i obowiązki.**

#### **A. Postanowienia ogólne.**

§ 4.1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

1[1]. Warunkiem członkostwa Spółdzielni jest posiadanie w Mazowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej prawa do lokalu bądź ubieganie się o to prawo, pod warunkiem uiszczenia wszelkich opłat, w tym wkładu, związanych ze staraniem się o to prawo.

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

3. Członkiem spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

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

5. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie trzech (3) miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni

6. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Postanowienie zd. 1 tego ustępu, nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu. Przepis art. 13 ust. 2 ustawy o.s. m. stosuje się odpowiednio.

7. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje spółdzielnia.

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

§ 4a. 1. Zarząd prowadzi rejestr w systemie komputerowym, członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nawę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa, a nadto prowadzi ewidencję księgową wysokości zadłużenia członka wobec spółdzielni z tytułu opłat za używanie lokalu.

2. Postanowienie ust. 1 tego paragrafu stosuje się odpowiednio do wszystkich innych użytkowników korzystających z majątku spółdzielni.

§ 5.1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenia deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać: jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, NIP i PESEL, numer wpisu do ewidencji działalności gospodarczej, w razie prowadzenia takiej działalności, numer telefonu kontaktowego dla potrzeb sytuacji awaryjnych, adres do korespondencji, zobowiązanie do informowania spółdzielni o wszelkich zmianach danych zawartych w deklaracji, jeżeli przystępujący jest osobą prawną jej nazwę i siedzibę, Regon i NIP oraz numer wpisu do rejestru sądowego, ilość zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal mieszkal-

ny czy lokal o innym przeznaczeniu ubiega się oraz dane dot. wkładów. W formie pisemnej deklaruje się także dalsze udziały, jak i wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. Członek może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym spółdzielni wskazać osobę, której spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.

2. W poczet członków spółdzielni przyjmuje zarząd w formie uchwały, w trybie i na zasadach określonych w statucie.

3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków zarządu lub osób upoważnionych do tego przez zarząd z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

4. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w terminie 3 miesięcy od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do rady nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jej wniesienia. Decyzja rady nadzorczej jest ostateczna.

5. Zarząd dokonuje skreślenia osoby z rejestru członków, która zbyła prawo do lokalu w następstwie podjętej przez siebie czynności prawnej, o której Spółdzielnia powzięła wiadomość. O skreśleniu z rejestru członków Zarząd zawiadamia zainteresowanego.

§ 6.1. Członkowi spółdzielni przysługuje :

1) Członek spółdzielni ma prawo: wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych, jeżeli ustawa lub statut nie stanowią inaczej.

2) prawo do czynnego udziału w życiu spółdzielni i żądania rozpatrzenia przez właściwe organy wniosków dotyczących jej działalności, prawo do świadczeń spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności, a także brania udziału w realizacji jej zadań statutowych.

3) prawo do otrzymania informacji o czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia, w sposób wskazany w statucie, oraz prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu lub w części walnego zgromadzenia.

4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”, z chwilą podpisania umowy ze spółdzielnią o budowę lokalu,

5) prawo używania przez czas nie określony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, uzyskanego na podstawie umowy,

6) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu lokatorskie lub własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu,

7) prawo do zaskarżenia do sądu uchwał walnego zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,

8) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, - z zastrzeżeniem art. 18 § 3 ustawy pr. spółdzielcze. Koszty sporządzania

odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Wysokość odpłatności ustala zarząd.

9) prawo żądania, zwołania walnego zgromadzenia, zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia w porządku obrad walnego zgromadzenia oznaczonych spraw - w trybie przewidzianym w ustawie i statucie spółdzielni.

10) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmiany opłat,

11) prawo zaskarżania do sądu wysokości zmiany opłat.

2. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami organów spółdzielni. W walnym zgromadzeniu biorą one udział przez swoich ustawowych przedstawicieli, opiekunów lub kuratorów.

3. Członek spółdzielni, który nie wykonuje obowiązków określonych w § 66 statutu, jeżeli zalega w opłatach wobec spółdzielni przez okres co najmniej 3 miesiące, nie może być członkiem organów spółdzielni. W razie naruszenia zakazu, o którym mowa wyżej, rada nadzorcza / *na wniosek zarządu* / podejmuje uchwałę o zawieszeniu takiego członka w czynnościach. Członka zawieszono powiadamia się niezwłocznie na piśmie, z podaniem przyczyny zawieszenia. Naruszenie tego zakazu stanowi podstawę do odwołania członka, z danego organu spółdzielni, na najbliższym posiedzeniu organu, który dokonał jego wyboru.

§ 7. Członek spółdzielni jest obowiązany:

- 1) wnieść wpisowe, zadeklarowane udziały i opłatę na działalność społeczno-kulturalną;
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie pełnych kosztów budowy jego lokalu, chyba, że o członkostwo ubiega się jako współmałżonek członka,
- 3) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości;
- 4) przestrzegać przepisy prawa, stosować się do postanowień statutu oraz opartych na nich regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni.,
- 5) do udziału w walnym zgromadzeniu spółdzielni i jego części.
- 6) dbania o dobro i rozwój spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie oraz uczestniczenia w realizacji statutowych zadań spółdzielni.
- 7) uiszczać do ostatniego dnia każdego miesiąca, za dany miesiąc, opłaty na pokrycie kosztów i wydatków związanych z lokalem - określonych w ustawie i statucie spółdzielni.
- 8) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu o innym przeznaczeniu (w tym: garażu, miejsca postojowego)
- 9) uczestniczyć w zobowiązaniach finansowych spółdzielni dot. realizowanego „programu „termorenowacji” zasobów budynkowych spółdzielni oraz wyrównywania ich standardów – do czasu wykonania tego programu.
- 10) uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów;
- 11) zawiadomić spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze spółdzielnią,
- 12) ustanowić na rzecz spółdzielni odpowiednie zabezpieczenie wymaganych płatności.

## **B. Postępowanie wewnątrz spółdzielcze.**

§ 8.1. Członkowi służy prawo odwołania do rady nadzorczej, na uchwały zarządu. Wnioski skierowane do zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu: jednego ( 1 ) miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu: dwóch ( 2 ) miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku zarząd zawiadamia członka na piśmie bez zbędnej zwłoki.

2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie: wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do rady nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu.

3. Rada nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu dwóch ( 2 ) miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jego uzasadnieniem w terminie czternastu (14) dni od jej podjęcia.

4. Od uchwały rady nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje, w ciągu: trzydziestu (30) dni od daty jej otrzymania na piśmie odwołanie do walnego zgromadzenia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe walne zgromadzenie, jeżeli zostało złożone co najmniej na trzydziści (30) dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały walnego zgromadzenia doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie czternastu (14) dni od daty jej podjęcia.

5. Uchwała walnego zgromadzenia może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub statutem, w terminie 6 tygodni od dnia odbycia zebrania, a jeśli wnosi je członek nieobecny na walnym zgromadzeniu - w ciągu 6 tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia.

6. O wynikach rozpatrzenia wniosku dotyczącego zmiany projektu uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, jak również o treści zmian projektu uchwały, do którego wniosek złożono, zarząd w ciągu: czternastu (14) dni od podjęcia skorygowanej uchwały, powiadamia na piśmie osoby, które zgłaszały wnioski, podając jednocześnie uzasadnienie, w razie nieuwzględnienia w całości lub w części wniosków zgłoszonych przez te osoby.

7. Organ spółdzielni powołany do rozpatrzenia odwołania powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeśli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami.

## **C. Wpisowe, udziały i wkłady.**

§ 9.1. Wpisowe wynosi: 200,00 zł i nie może przekraczać  $\frac{1}{4}$  minimalnego wynagrodzenia za pracę, a jeden udział wynosi: 500,00 zł. i nie może przekroczyć  $\frac{1}{2}$  minimalnego wynagrodzenia za pracę. Przy wpłatach dokonywanych w danym roku, za podstawę przyjmuje się wynagrodzenie określone na IV kw. poprzedniego roku. W razie ubiegania się o członkostwo po śmierci współmałżonka, a jedynym źródłem utrzymania osoby ubiegającej się o członkostwo jest renta lub emerytura nie przekraczająca sumy 1.000,00 zł, opłaty statutowe odpowiednio wynoszą: wpisowe 10% , udział 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę.

2. Członek spółdzielni os. fizyczna, ubiegający się o lokal mieszkalny ma obowiązek zadeklarować co najmniej jeden (1) udział, a ubiegający się o lokal o innym przeznaczeniu (w tym: garażu, miejsca postojowego ), co najmniej po jednym (1) udziale od każdego rozpoczętych 50 metrów kw. Spółdzielnia nie przyjmuje wpłat większej ilości udziałów ponad ilość wynikającą z tego ustępu.

3. Członek spółdzielni osoba prawna, ubiegający się o lokal mieszkalny ma obowiązek zadeklarować co najmniej 1 udział, a ubiegający się o lokal o innym przeznaczeniu ( w tym: garażu , miejsca postojowego), co najmniej po 1 udziale od każdego rozpoczętych 50 metrów kw. Spółdzielnia nie przyjmuje wpłat większej ilości udziałów ponad ilość wynikającą z tego ustępu.

4. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków. Spółdzielnia może wykreślić członka z rejestru spółdzielni, w razie nie wpłacenia wpisowego lub udziału, po uprzednim wezwaniu członka do spełnienia obowiązku statutowego, w dodatkowym terminie, nie krótszym niż czternaście (14) dni.

### **C.1. Prawo odrębnej własności / wkład budowlany /.**

§10.1. Członek spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w § 21 statutu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

2. W razie wystąpienia różnicy między kosztem ostatecznym, a wniesionymi zaliczkami na wkład budowlany - nadwyżka zostanie zwrócona w terminie 30 dni licząc od daty ostatecznego rozliczenia kosztu budowy. W tym samym terminie członek jest obowiązany wobec spółdzielni do wniesienia ewentualnego niedoboru środków na wymagany wkład. Uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania takiego rozliczenia przysługuje ekspektatywa odrębnej własności lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu. Wartość udokumentowanych nakładów członka i jego rodziny może być zaliczona na wkład budowlany. Wyceny wniesionych nakładów dokonuje zarząd, na podstawie zasad uchwalonych przez radę nadzorczą.

3. Wkład budowlany, wymieniony w ust. 1 tego paragrafu, ulega odpowiedniemu podwyższeniu lub obniżeniu w przypadku zmiany stawek podatku VAT , w czasie trwania umowy.

4. Członek odpowiada wobec spółdzielni przy wnoszeniu wkładu budowlanego w ratach / w tym: ponosi on pełne ryzyko związane z obsługą jego zadłużenia /, w takim samym stopniu jak spółdzielnia odpowiada wobec innych podmiotów, z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

5. Wpłaty ratalne członka na pokrycie kosztów budowy lokalu, będą stanowić zaliczkę na wkład budowlany.

6. Spółdzielnia spisze z członkiem umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, po spełnieniu przez członka warunków określonych ustawą o.s.m., ustawą pr. spółdzielcze, statutem spółdzielni i umowy stron.

7. Członek pokryje koszty związane ze zmianą sposobu korzystania z nieruchomości, w razie wystąpienia konieczności dokonania takiej zmiany.

### **C 2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego / wkł. mieszkaniowy /.**

§ 12.1 Członek ubiegający się o spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego, wnosi: wkład mieszkaniowy według zasad ustalonych w statucie, w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

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

3. Przepis § 10 ust. 2 – 7 statutu, stosuje się odpowiednio

### **C.3. Wkłady na lokale używane / z odzysku /**

§ 13. 1. Uzyskujący spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi: - wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej lokalu, w rozumieniu art. 17 [11] ustawy o.s.m., podlegający wypłaceniu innej osobie uprawnionej, zgodnie z § 79 statutu, 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.

2. Ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie, wnosi: - wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej lokalu, w rozumieniu art. 11 ust. 2[1], ust. 2[2], art 17 [11] i nast. ustawy o.s.m., ustalony zgodnie z §§ 79 i 86 statutu.

3. Przy zamianach lokali, wymagany wkład podlega waloryzacji według stóp procentowych określonych na podstawie poziomu cen w budownictwie mieszkaniowym - jeżeli uczestnicy zamiany lokali nie ustalą inaczej.

4. Członek pokryje koszty związane ze zmianą sposobu korzystania z nieruchomości, w razie wystąpienia konieczności dokonania takiej zmiany.

## **IV. Umowy o budowę lokali / proces inwestycyjny /**

### **A. Postanowienia ogólne.**

§ 14.1. Wymieniony w §§ 10, i 12 statutu wkład budowlany i mieszkaniowy, jeżeli umowa o budowę lokalu nie stanowi inaczej, obejmuje n /w zakres rzeczowy robót inwestycyjnych, który stanowi podstawę do ustalenia wysokości kosztów budowy:

- 1) koszty bezpośrednio budowy lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu – w ustalonym zakresie i standardzie wykonania.
- 2) koszty bezpośrednio budowy infrastruktury technicznej / nie sfinansowane przez inne podmioty /,
- 3) koszty pośrednie, jak: koszty dokumentacji projektowo-kosztorysowej, pozyskania terenu wraz z uregulowaniem spraw terenowo-prawnych, obsługi inwestycyjnej, obsługi geodezyjnej, nadzoru autorskiego i inwestycyjnego, koszty przygotowania terenu, koszt obiektów tymczasowych, ukształtowanie terenu, inne nie wymienione koszty, a ściśle związane z budową.

2. Spółdzielnia ma prawo do wniesienia zmian w projekcie inwestycyjnym, który obejmuje lokal członka, z przyczyn od niej niezależnych..



3. W razie uzasadnionej potrzeby strony umowy, na wniosek spółdzielni, uzgodnią kosztorysowo udział członka w kosztach budowy infrastruktury osiedla, związanych z budową jego lokalu i wykonania odpowiednich przyłączy.

§ 15.1. Koszty budowy lokalu ustala się dwuetapowo:

- 1) koszt wstępny / planowany – ustalany na podstawie dokumentacji projektowo - kosztorysowej danej inwestycji - według której określa się wstępną wysokość wkładów,
- 2) koszt ostateczny – ustalany w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania, z uwzględnieniem rzeczywistych kosztów poniesionych przez spółdzielnię, na budowę lokalu członka wraz z infrastrukturą podziemną, nadziemną i zagospodarowaniem terenu.

2. Rada nadzorcza spółdzielni uchwała zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów. Ten sam organ zatwierdza końcowe rozliczenie. W tym momencie ustala się ostateczny koszt budowy 1 m. kw. pow. użytkowej lokalu. Regulamin określa szczegółowe zasady rozliczania kosztów inwestycji lokalowych i ustalania wysokości wymaganych wkładów.

§ 16.1 Regulamin rozliczania kosztów inwestycji lokalowych, o którym mowa wyżej i ustalania wartości początkowej kosztu budowy poszczególnych lokali powinien zawierać:

- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
- 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty inwestycji mieszkaniowych,
- 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi /np. w stosunku do kubatury powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich/,
- 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo - usługowych, jeśli takie są wbudowane w domu mieszkalnym,
- 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania / np. wyposażenie kuchni, łazienki i podłogi /,
- 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych / atrakcyjność /.

2. Regulamin stosuje się odpowiednio do zadań kontynuowanych i noworozpoczynanych.

§ 17. W razie wystąpienia zwłoki po stronie członka spółdzielni, w płatnościach wobec spółdzielni, członek zapłaci ustawowe odsetki, bez dodatkowego wezwania, licząc od dnia wymagalności zaległej należności, do dnia zapłaty tej sumy, chyba, że strony wspólnie ustalą nowy termin zapłaty”

§ 18.1. W okresie realizacji inwestycji / *przed ustanowieniem prawa do lokalu* / członek lub inne uprawnione osoby, ubiegające się o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa do lokalu o innym przeznaczeniu, prawa odrębnej własności lokalu, mogą przenieść swoje prawa majątkowe na rzecz os. trzecich, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4 tego paragrafu.

2. W okresie spłaty wkładu budowlanego wobec spółdzielni i innych zobowiązań / *przed lub po ustanowieniu prawa do lokalu* / członek lub inne uprawnione osoby, mogą przenieść swoje prawa majątkowe na rzecz os. trzecich, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4 tego paragrafu.

3. W razie przeniesienia praw majątkowych na os. trzecią, w okolicznościach wymienionych w ust. 1 i 2 tego paragrafu, cała wierzytelność spółdzielni będąca w spłacie, należna od człon-

ka lub innych uprawnionych osób, staje się natychmiast wymagalna, licząc od następnego dnia przeniesienia praw, z ustawowymi odsetkami od tego dnia do dnia zapłaty.

4. Postanowienie ust. 3 tego paragrafu, nie obowiązuje, gdy prawo członka lub uprawnionych osób, przeszło w drodze spadku lub darowizny na osobę bliską tych osób, chyba, że co innego wynika z umowy o budowę lokalu lub umowy kredytowej dotyczącej danego lokalu.”

§ 19.1. Wartość nakładów członka spółdzielni poczynionych na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu */wyposażenie ponadnormatywne/* nie jest zaliczana na wkład.

2. W razie zbycia przez członka ekspektatywy odrębnej własności lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, rozliczenie jego nakładów poniesionych na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu */ wyposażenie ponadnormatywne /* winno być dokonywane, bez udziału spółdzielni, bezpośrednio między członkiem zbywającym prawo odrębnej własności lokalu, a nowym nabywcą prawa.

3. Spółdzielnia może wyrazić zgodę b. członkowi, na rozliczenie jego nakładów poniesionych na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu */ wyposażenie ponadnormatywne /*, jeżeli strony tak uzgodnią. Zarząd spółdzielni samodzielnie decyduje, jakie elementy przyjmie do rozliczenia. Rozliczeniu mogą podlegać, szczególnie te elementy wyposażenia, których nie można odłączyć od lokalu, bez istotnego zmniejszenia jego wartości. W tym przypadku spółdzielnia wypłaci b. członkowi, aktualną wartość tych nakładów, pomniejszoną o koszty zużycia, na zasadach i warunkach ustalonych przez zarząd. Roszczenie o zwrot nakładów, o których mowa wyżej, jest wymagalne dopiero po wpłaceniu pełnych środków na ten cel, przez nabywcę ekspektatywy.

§ 20.1. W umowie o budowę lokalu, członek wskazuje osoby do wspólnego zamieszkania, przez podanie: imienia i nazwiska takiej osoby, numeru PESEL, jej daty urodzenia i stopnia pokrewieństwa.

2. Członek jest obowiązany niezwłocznie informować administrację spółdzielni na piśmie, o zmniejszeniu się lub zwiększeniu się ilości osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, jednak nie później niż w ciągu 14 dni od daty zaistniałej zmiany, pod rygorem skutków prawnych.

## **B. Prawo odrębnej własności.**

§ 21.1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, powinna być zawarta w formie pisemnej - pod rygorem nieważności. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony (po wybudowaniu lokalu) do zawarcia: umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) inne postanowienia określone w statucie.

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

3. Umowa o budowę lokali, może zawierać inne postanowienia, a w szczególności:

- a) prawa i obowiązki, po stronie członka, w tym: prawo zgłoszenia osób do wspólnego zamieszkania, zobowiązanie do złożenia odpowiedniego zabezpieczenia płatności wobec spółdzielni, mogących powstać z tytułu realizacji tej umowy i innych umów z nią związanych,
- b) prawa i obowiązki, po stronie spółdzielni, w tym: zobowiązanie do wydania lokalu, po wpłaceniu przez członka wymaganego wkładu lub zaliczki na wkład budowlany i po spisaniu właściwej umowy, zobowiązanie do ustalenia ostatecznej wysokości wkładu budowlanego, zgodnie z ustawą i statutem spółdzielni, zobowiązanie do ustalenia ostatecznej ceny wykupu prawa odrębnej własności lokalu, do ustalenia sposobu, wysokości, terminu i warunków zapłaty tej ceny, na zasadach wynikających z ustawy, statutu spółdzielni i umowy stron,
- c) zobowiązanie stron do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w ustalonym terminie, z uwzględnieniem ułamkowego udziału tego członka we współwłasności nieruchomości wspólnej, który będzie związany z odrębną własnością każdego lokalu,
- d) wartość przedmiotu umowy, w tym: wstępną wysokość wymaganego wkładu, zasady wnoszenia wkładu, zasady ustalenia wysokości wkładu, sposoby waloryzacji wkładu, w wypadkach przewidzianych ustawą, warunki, sposób i terminy wnoszenia wkładu,
- e) planowany termin rozpoczęcia inwestycji i jej zakończenia, wstępny planowany termin oddania lokalu do użytku,
- f) planowany termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
- g) zasady odbioru przedmiotu umowy,
- h) zmiany zakresu prac objętych umową,
- i) szczegółowe zasady i warunki rozwiązania umowy o budowę lokalu, przez obie strony umowy / w czasie jej wykonywania /, zasady rozliczeń finansowych stron i sposób waloryzacji wkładu po rozwiązaniu umowy,
- j) inne istotne postanowienia szczególne, przejściowe i końcowe.

4. Dopuszcza się zawarcie wstępnej umowy o budowę lokalu, przed przyjęciem danej osoby w poczet członków spółdzielni, w celu dopełnienia wymaganych formalności.

5. Umowa wstępna, o której mowa wyżej, powinna zobowiązywać strony, do zawarcia właściwej umowy o budowę lokalu, a nadto powinna zawierać:

- a) zobowiązanie osoby, do podjęcia czynności mających na celu przyjęcie w poczet członków, w ustalonym terminie,
- b) zobowiązanie osoby, do wniesienia zaliczki na wkład budowlany, w ustalonym terminie,
- c) zobowiązanie spółdzielni do przyjęcia danej osoby w poczet członków spółdzielni
- d) przyrzeczenie obu stron do zawarcia umowy o budowę lokalu, w ustalonym terminie,

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

§ 23.1. Do istniejących w dniu 31 lipca 2007r. spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych stosuje się przepisy znowelizowanej ustawy.

2. Z dniem 31 lipca 2007r. umowa o budowę lokalu, zawarta na podstawie dotychczas obowiązującego art. 17<sup>3</sup> ustawy z 2000r., o spółdzielniach mieszkaniowych, staje się umową o budowę lokalu w rozumieniu art. 18 tej ustawy.

3. Z dniem wejścia w życie ustawy t.j. 31 lipca 2007r. ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się ekspektatywą prawa odrębnej własności lokalu.

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

§ 24.1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) inne postanowienia określone w statucie.

2. Postanowienie § 21 ust. 3 - 5 statutu, stosuje się odpowiednio.

#### **E. Postanowienia wspólne dla odrębnej własności lokalu, i spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu /w procesie inwestycyjnym/.**

§ 29.1. Przekazanie lokalu do użytku, może nastąpić po końcowym odbiorze budynku i uzyskaniu pozwolenia na jego użytkowanie .

2. Spółdzielnia powiadomi członka pisemnie, o ewentualnej zmianie terminu przekazania lokalu do użytku

§ 30.1. Członek obejmie lokal w swoje posiadanie, z chwilą jego przekazania w formie protokołu. Spisanie umowy o ustanowieniu prawa do lokalu, może nastąpić, po uprzednim uregulowaniu przez członka wszelkich zobowiązań finansowych w stosunku do spółdzielni, jeżeli zarząd nie ustali inaczej. Zmiana postanowień umowy, w tym zakresie, wymaga formy pisemnej, pod rygorem nieważności. Strony sporządzą protokół zdawczo – odbiorczy lokalu, z wyszczególnieniem zakresu i jakości robót budowlanych, wykonanych i odebranych na lokalu. Podpisując protokół, o którym mowa wyżej, strony ustalają stan wykonania wzajemnych zobowiązań. Spółdzielnia stwierdza stan rozliczeń finansowych. W tym momencie następuje wydanie lokalu mieszkalnego i kluczy do lokalu. Z dniem podpisania protokołu, rozpoczyna się bieg terminów wynikających z przepisów o gwarancji i rękojmi. Z chwilą podpisania protokołu, na członku / na właścicielu lokalu, ciąży obowiązek dokonania stosownych ubezpieczeń.

2. Odpowiednie elementy infrastruktury technicznej, spółdzielnia przekaze w imieniu członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokali, członków będących właścicielami lokali, osób właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni, bezpośrednio odpowiedzialnym przedsiębiorstwom użyteczności publicznej lub innym właściwym podmiotom. Przekazanie infrastruktury technicznej, nastąpi odpłatnie lub nieodpłatnie zgodnie z przepisami. W razie przekazania infrastruktury technicznej za odpłatnością /wybudowanej za środki członków/ przyjmuje się, że takie przekazanie infrastruktury, będzie uwzględnione w końcowym rozliczeniu inwestycji i nie spowoduje / w trakcie wykonywania tej umowy / żadnych zmian w sposobie, w terminach i wysokości wnoszenia przez członków środków pieniężnych, na wybudowanie ich lokalu ani innych płatności, wynikających z treści tej umowy. Zmiana postanowień umowy w tym zakresie wymaga formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 31.1. Członek ma prawo do wprowadzenia zmian do zakresu robót objętych projektem lub umową stron, szczególnie w zakresie indywidualnego wykończenia mieszkania. Można rozszerzyć prace, można ograniczyć takie prace albo wprowadzić korektę robót standardowych, dalej zwanych „robotami dodatkowymi”. Wprowadzenie zmian, o których mowa wyżej, wy-

maga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Strony sporządzą odpowiedni protokół robót zamiennych, dodatkowych lub zaniechanych, jako załącznik do umowy o budowę lokalu, który będzie stanowić integralną część tej umowy.

2. Zmiana zakresu prac objętych projektem lub umową stron, może spowodować odpowiednio zmniejszenie lub zwiększenie kosztu budowy lokalu mieszkalnego, określonego w § 10 i 12 statutu. Ustala się, że zamiana położenia ścian działowych, bez zwiększenia lub zmniejszenia ich powierzchni, nie będzie powodować zmiany wysokości kosztu budowy lokalu, chyba że taką propozycję złożono po zamówieniu materiałów lub po odpowiednim zaawansowaniu robót budowlanych, albo ich przygotowaniu. Niniejsze postanowienie stosuje się, odpowiednio przy zmianie położenia otworów drzwiowych, jeżeli nie następuje zmiana układu instalacji.

3. Szczegółowy zakres robót dodatkowych, wartość robót dodatkowych, termin ich wykonania, specyfikację materiałów własnych członka oraz terminy, w których członek zobowiązuje się dokonać niezbędnych uzgodnień ze spółdzielnią, co do zakresu robót dodatkowych zostaną ustalone w formie pisemnego załącznika umowy o budowę lokalu. Ustalenia ustne w tym zakresie, a także uzgodnienia bez określenia terminu wykonania robót dodatkowych są nieważne. W razie wykonywania robót dodatkowych z materiałów członka, przekazanie tych materiałów nastąpi protokolarnie. Wykonawca robót jest zobowiązana rozliczyć się z otrzymanych materiałów, po zakończeniu robót oraz zwrócić te materiały, których nie zużył.

4. Uzgodniony termin wykonania robót dodatkowych ulega przesunięciu o ile członek nie dostarczy materiałów własnych w terminie uzgodnionym w załączniku.

§ 32.1. Każda strona umowy o budowę lokalu / w czasie jej wykonywania / może rozwiązać taką umowę, z zachowaniem okresu wypowiedzenia, z zastrzeżeniem ust. 2, 3 i nast. tego paragrafu. Wypowiedzenie wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Wypowiedzenie umowy, może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

2. Członek spółdzielni może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, z ważnych przyczyn osobistych, zdrowotnych i rodzinnych, także z ważnych przyczyn ekonomicznych, które wystąpiły po podpisaniu tej umowy i których członek nie mógł przewidzieć, mimo dołożenia należytej staranności. Członek jest obowiązany, uzasadnić i udokumentować okoliczności, które mają stanowić podstawę do rozwiązania umowy – pod rygorem nieważności. Ustala się, że ważne względy zdrowotne i rodzinne, poza osobą członka, mogą dotyczyć jedynie osób zgłoszonych przez członka do wspólnego zamieszkania. Przepis stosuje się odpowiednio do uprawnionych osób.

3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, określonych w art. 18 ust. 1 pkt. 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego, ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, prawa do lokalu o innym przeznaczeniu lub prawa odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

4. Poza tym spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu / z przyczyn leżących po stronie członka / w następujących przypadkach:

- a) członek nie dopełnił formalności związanych, z przyjęciem jego osoby w poczet członków, w ustalonym terminie,
- c) członek uchyla się od podpisania przyrzeczonej umowy, w ustalonym terminie,

d) członek zalega w płatnościach wobec spółdzielni, powyżej 90 dni roboczych, w stosunku do terminów określonych w umowach o budowę lokali, wymienionych w §§ 21 i 24 statutu.

e) członek uchyla się od udzielenia spółdzielni odpowiedniego zabezpieczenia płatności, 5 Przepis ust. 4 tego paragrafu stosuje się odpowiednio do uprawnionych osób.

6. W umowie o budowę lokalu, strony mogą ustalić inne okoliczności, które mogą stanowić podstawę do wypowiedzenia takiej umowy i skutki prawne z tym związane.

§ 33 W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu / w trakcie realizacji inwestycji, przed ustanowieniem prawa do lokalu / na stronach spoczywa obowiązek wzajemnego rozliczenia się, na zasadach i warunkach wynikających z ustawy, statutu spółdzielni i umowy stron.

## **V. Ustanowienie prawa do lokalu.**

### **A. Postanowienia ogólne.**

§ 35. Członek spółdzielni w zależności od rodzaju wniesionego wkładu i zgłoszonego wniosku może:

- 1) nabyć spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, w budynkach stanowiących własność spółdzielni,
- 2) nabyć prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w tym: prawo do garażu, a także ułamkowy udział we współwłasności w garażach wielostanowiskowych, w budynkach stanowiących własność spółdzielni,
- 3) nabyć własność domu jednorodzinnego,
- 4) wynająć lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu w tym: garaż, miejsce postojowe.

§ 37. Spółdzielnia może wykreślić daną osobę z rejestru członków spółdzielni, jeżeli po nadejściu kolejności otrzymania lokalu, wynikającej: z oferty podstawienia lokalu, z umowy stron, statutu spółdzielni lub jej regulaminów :

- 1) uprawniona osoba zrezygnuje z nabycia prawa do lokalu, zamiany lokalu lub jego najmu bez podania istotnej przyczyny,
- 2) nie może nawiązać kontaktu z uprawnioną osobą, pod wskazanym adresem.

§ 39. Spółdzielnia może żądać zapłaty odszkodowania od osób zajmujących lokale spółdzielcze bez tytułu prawnego, w granicach szkody, jaką ponosi z tego tytułu. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego równa się dochodowi jaki spółdzielnia mogłaby osiągnąć przy rynkowym wynajęciu danego lokalu. Jeżeli lokal obciążony jest kredytem bankowym i kredyt ten nie jest spłacony, odszkodowanie, o którym mowa wyżej zwiększa się o koszt spłaty kredytu wraz z odsetkami.

§ 40. Podział obowiązków w zakresie napraw i wymian wewnątrz lokali pomiędzy członkami lub właścicielami a spółdzielnią, zasady rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale, z tytułu zużycia urządzeń techniczno - sanitarnych oraz kosztów odnowienia lokalu, określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą lub odpowiednia umowa.

## **B. Lokale z nowych inwestycji.**

### **B.1. Prawo odrębnej własności. / nowe /.**

§ 41. 1. Członek uzyskuje prawo odrębnej własności lokalu z chwilą ustanowienia przez spółdzielnię tego prawa na jego rzecz. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka prawo odrębnej własności lokalu, najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie -

najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanowi na jego rzecz takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie jego lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 42. Członek ubezpieczy zajmowany lokal na swój koszt, licząc od dnia jego przyjęcia i od tego momentu będzie samodzielnie ponosił koszty ubezpieczenia lokalu, koszty podatku od nieruchomości gruntowej, od lokalowej, - jeżeli strony na piśmie nie postanowią inaczej.

§ 43. 1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

2. Nieruchomość, z której wyodrębnią się własności lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 44. 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 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni.

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

§ 45.1. Po wejściu w życie ustawy t.j. z dniem 31 lipca 2007r., spółdzielnia nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali, ani praw do miejsc postojowych położonych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego spółdzielni przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego”

### **B.3. Lokale o innym przeznaczeniu.**

§ 46.1. Do własności lokali o innym przeznaczeniu stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące własności lokali mieszkalnych, zaś do prawa do miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym - przepisy o współwłasności lokalu.

2. Spółdzielnia może ustanowić na rzecz członków prawo do miejsca postojowego, jako udział we współwłasności wielostanowiskowego lokalu garażowego.

3. Przepisy art. 17<sup>1</sup> ust. 6, art. 17<sup>2</sup> ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17<sup>6</sup>, art. 17<sup>7</sup>, art. 17<sup>9</sup>-17<sup>13</sup> ustawy o.s.m. i art. 17<sup>16</sup>-17<sup>18</sup> tej ustawy, stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolno stojących.

4. Przepisy art. 18-22, art. 23 ust. 2, art. 24, art. 24<sup>1</sup>, art. 26 i art. 27 ustawy o.s.m., stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

5. Szczegółowe zasady gospodarowania miejscami postojowymi ustala regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.

### **B.5. Domy jednorodzinne. Lokale budowane w celu przeniesienia ich własności.**

§ 49.1. Do istniejących w dniu wejścia ustawy w życie praw do domów jednorodzinnych i lokali budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2[1] ustawy o.s.m. Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka spółdzielni mają zastosowanie zasady:

- 1) jeżeli prawo do domu jednorodzinnego przeszło na kilku spadkobierców, spadkobiercy powinni w terminie jednego roku od daty otwarcia spadku, przedstawić spółdzielni

stwierdzenie nabycia spadku, a jeżeli postępowanie sądowe o to stwierdzenie nie zostało zakończone w tym terminie, złożyć dowód jego wszczęcia. Spadkobiercy powinni wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności domu.

- 2) w razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie oraz w wypadku zapisu takiego prawa przepis pkt. 1 stosuje się odpowiednio,
  - 3) po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członka tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawem do działek,
  - 4) przeniesienie własności domu może nastąpić, także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje obojgu,
  - 5) członkowie oprócz wkładu budowlanego, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu, także udział w kosztach likwidacji spółdzielni, o ile przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.
2. W razie bezskutecznego upływu terminu, o którym mowa wyżej, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni sąd wyznacza w postępowaniu nieprocesowym przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wobec spółdzielni. Pełnomocnik /przedstawiciel/ uprawniony jest do udziału w walnym zgromadzeniu.
3. Przepis § 80 statutu, stosuje się odpowiednio.

#### **B.6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. / nowe /**

§ 50. 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Na mocy umowy, o której mowa wyżej, spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się: wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni.

3. Wielkość lokalu uzależniona jest od wysokości wkładu mieszkaniowego wniesionego przez członka albo zaliczki na wkład mieszkaniowy.

4. Spółdzielcze prawo do lokalu ustanowione na rzecz obojga małżonkom lub jednego z nich w czasie trwania małżeństwa, należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa do wspólności spółdzielczego prawa do lokalu, w kwestiach nieuregulowanych w niniejszym paragrafie, mają zastosowanie przepisy o wspólności ustawowej.

5. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego prawa do lokalu. Jednak sąd stosując odpowiednie przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów - znieść wspólność tego prawa.

§ 51.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

2. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.



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

### **C. Lokale używane.**

#### **C.1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. /używane/**

§ 52. Do istniejących w dniu 31 lipca 2007r., spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych stosuje się przepisy znowelizowanej ustawy o.s.m. Przepis § 45 statutu, stosuje się odpowiednio”.

§ 52a. Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu”

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

3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.

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

7. 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 też bez zawiadomienia osób uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 54. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, powyżej trzech miesięcy, wymienionych w art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup> i 5 ustawy o. s.m., w § 66 i inne statutu spółdzielni, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania osoby lub nieodpowiedniego korzystania z zajmowanego lokalu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych sąsiednich lokali lub nieruchomości wspólnej, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

§ 55. 1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1<sup>1</sup>. ustawy o.s.m.

2. Spisanie umowy, o której mowa w ust. 1, nastąpi - zgodnie z art 17[14] ustawy o.s.m oraz na koszt osoby na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3. Przy ustanowieniu odrębnej własności lokalu wolnostojącego (z wyjątkiem garażu) na wniosek członka spółdzielni, który wybudował swój lokal na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym spółdzielni, członek jest zobowiązany do zwrotu kosztów poniesionych przez spółdzielnię w związku z nabyciem prawa własności gruntu oraz nabyciem i utrzymaniem prawa użytkowania wieczystego gruntu do momentu rozpoczęcia budowy tego lokalu. Rozliczenie wymienionych powyżej kosztów nastąpi według wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu pomniejszonej o wartość obowiązujących w chwili rozliczenia opłat rocznych wniesionych przez członka. Postanowienie stosuje się odpowiednio do następcy prawnego członka.

4. Przy ustanowieniu odrębnej własności wolnostojącego garażu na wniosek członka spółdzielni, który wybudował go na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym spółdzielni, członek jest zobowiązany wyłącznie do zwrotu kosztów poniesionych przez spółdzielnię w związku z nabyciem prawa własności gruntu. Opłaty ponoszone przez spółdzielnię z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowią koszt spółdzielni, bez prawa żądania ich zwrotu przez członka spółdzielni. Postanowienie to stosuje się do następcy prawnego.

### **C.2. Lokale o innym przeznaczeniu. Miejsca postojowe w wielostanowiskowym garażu.**

§ 56.1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 55 ust. 1 statutu

2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z § 55 ust. 2 statutu.

3. Postanowienie § 41 ust. 2 i § 79 statutu, stosuje się odpowiednio.

### **C.3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego / używane /. Przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu.**

§ 59.1. 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:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, ustawy o.s.m., w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1. ustawy o.s.m.,
2. Spisanie umowy, o której mowa w ust. 1, nastąpi - zgodnie z art 12 ustawy o.s.m oraz na koszt osoby na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### **C.4. Mieszkania zakładowe.**

§ 61. 1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, zgodnie z art 48 ustawy o.s.m.

#### **D. Zamiana i najem lokali.**

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

2. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może następować w n/w formach:

- 1) zamiana cywilna,
- 2) zamiana spółdzielcza,

3. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu ( domu jednorodzinnego ) prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany takich lokali wymaga formy notarialnej.

4. Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach spółdzielni między jej członkami lub między członkami spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu.

5. Wnioski w sprawie zamiany lokali realizuje się przez :

- 1) wydanie zgody dla członków spółdzielni, na dokonanie zamiany spółdzielczych lokatorskich praw do lokali, o ile członkowie wspólnie ubiegają się o taką zamianę,
- 2) umożliwienie członkom spółdzielni i innym osobom, wymiany dotychczas używanych lokali między sobą, nie zależnie od rodzaju lokalu i miejsca zamieszkania.

6. (skreślony)

7. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę lokali i udostępnia ją zainteresowanym osobom, za zgodą wnioskodawców.

§ 62 [1]1. Spółdzielnia może zawierać umowy najmu lokali.

2. Umowa najmu lokalu, powinna określać:

- 1) przedmiot najmu,
- 2) prawa i obowiązki stron najmu,
- 3) czas obowiązywania umowy najmu,
- 4) wysokość i terminy wnoszenia opłat, za korzystanie z przedmiotu najmu,
- 5) zasady , warunki zmiany wysokości opłat i tryb postępowania w tym zakresie,
- 6) zasady , warunki rozwiązania umowy najmu i tryb postępowania w tym zakresie,
- 7) inne istotne postanowienia najmu lokalu.

3. Najemca lokalu, nie musi być członkiem spółdzielni.

4. Jeżeli zarząd nie postanowi inaczej, najemca jest zobowiązany do wniesienia kwoty zabezpieczenia zapłaty czynszu, lokalu i urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość kwoty zabezpieczenia oraz termin jej wpłaty określa zarząd, jeżeli przepisy nie stanowią inaczej.

5. W sprawach nie uregulowanych statutem i umową stron, obowiązują ogólne przepisy.

§ 63.1. Od daty wydania najemcy lokalu do jego dyspozycji, na najemcy spoczywa obowiązek wnoszenia opłat eksploatacyjnych i innych.

2. W razie zwłoki w zapłacie należności, o której mowa wyżej, spółdzielnia może pobierać ustawowe odsetki oraz naliczać koszty wezwań do zapłaty.

§ 64. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 65. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 39 i 48 ustawy o.s.m., jeżeli brak jest osób uprawnionych, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 K.c., jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym wypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

## **VI. Opłaty za używanie lokalu.**

§ 66.1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

1[1]. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o.s.m.

2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

3. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.

4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o.s.m.

4 [1]. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4;
- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

5. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący człon-

kami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

5[1] Wszelkie wpłaty środków do spółdzielni, jeżeli osoba wpłacająca nie określi ich przeznaczenia na co konkretnie dokonuje wpłaty, w razie istnienia wymagalnych należności w opłatach tego samego rodzaju, w takim przypadku dokonywane wpłaty, o których mowa wyżej, zaliczane są na należności najwcześniej wymagalne t.j. odsetki, koszty postępowań. Na pisemny wniosek osoby, zarząd spółdzielni może odstąpić od powyższej zasady, w drodze indywidualnej decyzji.

6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

6 [1]. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

6[2]. Opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, wnosi się co miesiąc z dołu do ostatniego dnia każdego miesiąca. Od nie wpłaconych w terminie opłat za używanie lokalu i należności związanych z korzystaniem z innego majątku spółdzielni, spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowej, oraz naliczać koszty wezwań do zapłaty.

6 [3]. Opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

6 [4]. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

7. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej 35 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat niezależnych od spółdzielni, obowiązuje nie wcześniej niż od dnia wprowadzenia ich przez gestorów. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

7 [1] W razie niemożności doręczenia adresatowi przez administrację osiedla spółdzielni wewnętrznej korespondencji spółdzielni, w sprawach:

- 1) informacji o zmianie wysokości opłat za lokal,
- 2) rozliczenia kosztów mediów opomiarowanych,
- 3) rocznego rozliczenia /saldo/ opłat eksploatacyjnych,

- ustala się zastępcze doręczenie takiej korespondencji - ze skutkiem doręczenia - przez jej włożenie do euroskrzynki miejsca zameldowania adresata.

8. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, 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. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

9. Jednostkę rozliczeniową kosztów, o których mowa w ust. 1 – 2 i ust. 4 stanowi (1)m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, wielkość udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej, lokal, ilość osób zameldowanych w danym lokalu, albo łącznie lokal i jeden (1) m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu – w systemie mieszanym, w stosunku procentowym określonym w uchwale Rady Nadzorczej lub też faktyczne zużycie poszczególnych mediów dostarczanych do lokalu stwierdzona na podstawie urządzeń pomiarowych.

9[1] Struktura opłat , o których mowa w ust. 1-2 i ust. 4 , może przewidywać rozliczenie składników kosztów w podziale na elementy stałe ( opłaty stałe ) i zmienne (opłaty zmienne) w sposób przewidziany w uchwale Rady Nadzorczej.

§ 66a.1.Członkowie spółdzielni mający spółdzielcze prawo do lokalu, członkowie właściciele lokali i właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów niedoboru zużycia wody, stwierdzonych na poszczególnych budynkach, w których mają swoje lokale.

2. Sposób rozliczenia kosztów niedoboru wody, ustala regulamin Rady Nadzorczej w sprawie: rozliczenia kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków.

§ 66b 1. Właściciele lokali wolnostojących, nie będący członkami spółdzielni, zlokalizowanych przy nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, partycypują jak członkowie spółdzielni, w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości spółdzielni, w rozumieniu art. 4 [1] ustawy, w tym: w kosztach remontu ciągów pieszko jezdnych, w częściach przypadających na ich lokale,

2. Obowiązek partycypacji w kosztach, w szczególności dot. utrzymania wewnętrznych ulic spółdzielni, osiedlowych placów spółdzielni, oraz dróg będących w zarządzie spółdzielni, w tym: finansowania ich oświetlenia, utrzymania terenów zielonych, placów zabaw, placów gospodarczych, parkingów, śmietników, które mają rzeczowy i zwyczajowy związek z daną nieruchomością (budynkiem, zajmowanym lokalem, lub odrębną własnością lokalu ).

3. Ustala się, że właściciele lokali będą partycypować w tych kosztach przez wnoszenie zaliczek. Szczegółowe zasady i warunki wnoszenia zaliczek określi zarząd spółdzielni.”

§ 67. Ustala się ryczałtową opłatę podwyższoną, dla sprawców kradzieży wody i innych mediów. Rada Nadzorcza ustali, wysokość tej opłaty, zasady i warunki jej stosowania.

## **VI a. Zarząd nieruchomością wspólną.**

§ 67<sup>1</sup>. 1. Zarząd nieruchomością wspólną wykonuje spółdzielnia.

2. Zarząd nieruchomością wspólną stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art 18 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994r., o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art 26 ustawy o.s.m. Nie stosuje przepisów z ustawy o własności lokali, o zarządzie nieruchomością wspólną, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust.1 i 1a tej ustawy, które stosuje się odpowiednio.

3. Nie stosuje przepisów z ustawy o własności lokali, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli, z zastrzeżeniem art 24<sup>1</sup> oraz art 26 ustawy o.s.m.

§ 67<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 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

§ 67<sup>3</sup>.1.Składniki kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów spółdzielni, o których mowa, w § 66 statutu, szczegółowo specyfikują regulaminy spółdzielni związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi i lokalowymi.

2. Wysokość opłat eksploatacyjnych i innych, ustala Rada Nadzorcza na podstawie projektu planu gospodarczo - finansowego spółdzielni.

§ 67<sup>4</sup>.1. Na właścicielach lokali / nieruchomości, nie będących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub prawo odrębnej własności lokalu, spoczywa obowiązek utrzymywania czystości i porządku, w rozumieniu ustawy, statutu spółdzielni oraz uchwał organów spółdzielni i regulaminów, podjętych na ich podstawie. Na nich spoczywa obowiązek wnoszenia opłat /udziału/ za usługi spółdzielni albo jednostki działającej w jej imieniu lub na jej zlecenie związane z wywozem nieczystości i innymi świadczeniami komunalnymi. Przy rozliczeniach usług komunalnych stosuje się stawki obowiązujące w spółdzielni.

2. W szczególnych przypadkach w zależności od sytuacji, dopuszcza się zawieranie indywidualnych umów o administrowanie nieruchomości wspólnych, za zgodą zainteresowanych stron, na zasadach i warunkach wynikających z takiej umowy, o ile leży to w interesie spółdzielni. Dotychczasowe umowy zachowują moc.

§ 67[5] W sprawach wykonywania przez Spółdzielnię zarządu nieruchomością wspólną, w zakresie inwestycji, przyjmuje się następujący tryb zawiadamiania osób posiadających odrębną własność nie będących członkami, a mianowicie: poprzez informacje umieszczane na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń na danej nieruchomości.

## **VII. Ustanie członkostwa.**

§ 68. Członkostwo w spółdzielni ustaje na skutek :

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lok. prawa do lokalu ( art. 11 ust. 1 [1] ustawy o.s.m.)
- 6) skreślenia z rejestru członków

§ 69.1. Członek może wystąpić ze spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.

3. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

4. Dopuszcza się skrócenie okresu wypowiedzenia, jeżeli strony zgodnie postanowią inaczej.

§ 70. Wykluczenie członka ze spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu spółdzielni lub dobrymi obyczajami. Członek może być wykluczony, w szczególności gdy:

- 1) działa na szkodę spółdzielni lub wbrew interesom członków spółdzielni,
- 2) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni,
- 3) nie wywiązuje się z zobowiązań finansowych wobec spółdzielni, zwłaszcza uporczywie zalega z opłatami za używanie lokalu,
- 4) nie dopełnił formalności meldunkowych wobec osób stale zamieszkujących z członkiem w lokalu, mających wpływ na wysokość wnoszenia opłat do spółdzielni lub nie

- zgłosił do spółdzielni takich osób, albo nie zgłosił osób faktycznie korzystających z lokalu, mających wpływ na rozliczenie ze spółdzielnią, przy wnoszeniu opłat za lokal,
- 5) egzekucja wierzytelności zasądzonych wyrokiem stała się bezskuteczna w całości lub części,
  - 6) używa lokalu mieszkalnego, pomieszczeń do niego przynależnych lub lokalu o innym przeznaczeniu, w sposób zakłócający spokój i porządek mieszkańców, albo zagrażający bezpieczeństwu ludzi i mienia / *np. prowadzi lub umożliwia prowadzenie agencji towarzyskiej w lokalu mieszkalnym, używa lub umożliwia używanie piwnicy do celów mieszkalnych, z przyjmowaniem os. trzecich, prowadzi lub umożliwia prowadzenie w lokalu hodowli ptaków, hodowli zwierząt, itp., /*
  - 7) używa lokalu mieszkalnego, pomieszczeń do niego przynależnych lub lokalu o innym przeznaczeniu, w inny uciążliwy sposób niezgodnie z przeznaczeniem,
  - 8) świadomie wprowadza spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
  - 9) niewłaściwie korzysta z lokalu lub jego urządzeń, dewastuje lokal i jego urządzenia,
  - 10) umyślnie czerpie wodę z sieci wodociągowej, z wyłączeniem pomiaru wodomierza, powodując straty w poborze wody, z naruszeniem interesu spółdzielni i pozostałych jej członków
  - 11) niszczy lub uszkadza urządzenia pomiarowe, dla osiągnięcia korzyści majątkowej
  - 12) znęca się nad rodziną albo zakłóca spokój innych użytkowników lokali.

§71.1.Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków spółdzielni.

2. Wykreślenie członka spółdzielni może nastąpić z n /w przyczyn :

- 1) nie wpłacił w terminie wpisowego i udziału,
- 2) zalega z opłatami, za używany lokal, bez własnej winy, powyżej 6 okresów płatności,
- 3) nie można nawiązać kontaktu z członkiem, pod znanym adresem,
- 4) wyjechał na stałe za granicę i nie wywiązuje się z obowiązków statutowych,
- 5) przebywa stale w zakładzie zamkniętym,
- 6) utracił udziały, wkład lub prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym,
- 7) rezygnuje z nabycia prawa do lokalu, po nadejściu kolejności otrzymania lokalu, bez podania istotnej przyczyny,

§ 72.1.Uchwały w sprawach wykreślenia lub wykluczenia podejmuje rada nadzorcza, na wniosek zarządu lub z własnej inicjatywy. W sprawach dotyczących członkostwa i jego ustania, korespondencję z członkiem prowadzi zarząd spółdzielni, w imieniu spółdzielni i pozostałych jej organów. Rada ma obowiązek wysłuchać wyjaśnień zainteresowanego członka. Nie przybycie członka na zebranie, bez usprawiedliwionej przyczyny, mimo prawidłowego doręczenia zawiadomienia, albo nie podjęcia zawiadomienia w terminie i zwrócenia korespondencji lub zwrócenia zawiadomienia z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

2. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

- 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały rady nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały rady do walnego zgromadzenia;
- 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do walnego zgromadzenia odwołania od uchwały rady nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały rady;
- 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały walnego zgromadzenia;



- 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały rady nadzorczej albo walnego zgromadzenia.
3. Od uchwał podjętych przez radę nadzorczą o wykreśleniu lub wykluczenia członka ze spółdzielni, członek ma prawo:
- 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do walnego zgromadzenia, w terminie określonym w statucie, albo
  - 2) zaskarżyć uchwałę rady nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni ( 6 tyg. ) od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; przepisy art. 42 ustawy pr. spółdzielcze, stosuje się odpowiednio.
4. Organ który podjął uchwałę o wykreśleniu lub wykluczeniu ma obowiązek zawiadomić członka, o swojej decyzji, na piśmie wraz z uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały, a nadto pouczyć członka o terminie i trybie odwołania lub zaskarżenia, z zastrzeżeniem ust. 1 zd. drugie tego paragrafu. Rada jest obowiązana bezzwłocznie powiadomić zarząd o podjętych uchwałach.
5. Termin do wniesienia odwołania, do walnego zgromadzenia, wynosi 30 dni licząc, od dnia doręczenia zawiadomienia o wykluczeniu albo wykreśleniu wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym walnym zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Odwołujący się członek spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie walnego zgromadzenia, co najmniej trzy tygodnie przed tym terminem.
6. W wypadku wniesienia do walnego zgromadzenia odwołania od uchwały rady nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia, członek spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
7. Zarząd spółdzielni doręcza odwołującemu się odpis uchwały organu odwoławczego z uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od podjęcia tej uchwały, a nadto poucza członka o terminie i trybie odwołania lub zaskarżenia.
8. Od uchwał w sprawach o wykreśleniu lub wykluczeniu członka, członek może odwołać się w ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego do organu określonego statucie. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.

## **VIII. Skutki ustania członkostwa.**

### **A. Postanowienia ogólne.**

- § 73.1. Ustala się n/w zasady i tryb postępowania przetargowego, dla spółdzielczych praw do lokali, odrębnych własności lokali mieszkalnych oraz dla lokali o innym przeznaczeniu, do rozliczenia wobec członków i innymi uprawnionymi osobami, z tytułu wniesionych wkładów mieszkaniowych, budowlanych i innych należności, jeżeli ustawa, statut lub umowa stron nie stanowią inaczej. Koszty postępowania przetargowego pokrywają osoby uprawnione do zwrotu wkładu.
2. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu. Przepis, o którym mowa wyżej, stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

3. Ustalenie nabywcy lokalu / praw majątkowych b. członka i innych uprawnionych osób / nastąpi w terminie sześciu /6/ miesięcy, licząc od dnia wystąpienia zdarzenia prawnego, w postępowaniu przetargowym, po wykonaniu odpowiedniej wyceny przez biegłego rzeczoznawcę, jeżeli ustawa, statut spółdzielni nie stanowią inaczej albo strony nie postanowią inaczej.

4. Ustala się n/w tytuły i koszty do potrącenia, z kwoty uzyskanej w przetargu:

- a) kwota zadłużenia członka wobec spółdzielni z tytułu kosztów przygotowania i realizacji inwestycji, nie pokryta przez inne osoby,
- b) kwota odszkodowania należna dla uczestników procesu inwestycyjnego, z winy członka kary umowne itp., związane z inwestycją,
- c) środki kredytowe zaciągnięte przez spółdzielnię, na sfinansowanie budowy danego lokalu wraz z odsetkami przypadającymi na dany obiekt,
- d) koszty wyceny biegłego rzeczoznawcy, praw majątkowych do lokalu podlegające rozliczeniu,
- e) koszty postępowania przetargowego, dotyczące zbycia praw majątkowych do lokalu podlegające rozliczeniu, albo związane z ustaleniem następcy prawnego do lokalu,
- f) środki pieniężne konieczne do poniesienia, aby przywrócić lokal członka do stanu projektowego (stanu pierwotnego), jeżeli b. członek lub inne uprawnione osoby, wcześniej wykonywały roboty na lokalu i poniosły nakłady, na roboty nie przewidziane projektem budowlanym lub niezgodnie z takim projektem,
- g) kwota zadłużenia wobec spółdzielni, z tytułu posiadania lokalu.

5. W umowach o budowę lokalu, o ustanowieniu prawa do lokalu, strony mogą ustalić inne tytuły i koszty do potrącenia, które będą wynikać w danej sytuacji.

## **B. Ustanie członkostwa w procesie inwestycyjnym.**

### **B.1. Prawo odrębnej własności.**

§ 74.1. W wypadku ustania członkostwa / rozwiązania umowy o budowę lokalu, przed ustanowieniem prawa do lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim wskazanym przez członka, które wspólnie z nim ubiegały się o ustanowienie takiego prawa, przysługuje - roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Postanowienie nie narusza uprawnień innych następców prawnych wywodzących swoje roszczenie z przepisów prawa lub innych zdarzeń prawnych. Rozliczenie stron dokonuje się według stanu na dzień ustania członkostwa. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, następcą prawnym jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Przepis stosuje się odpowiednio do lokali o innym przeznaczeniu. Przepis § 10, § 73 i § 80 statutu stosuje się odpowiednio.

2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o budowę lokalu, rozliczenie spółdzielni z tytułu wkładu budowlanego i innych należności, nastąpi w trybie postępowania przetargowego zgodnie z § 73 statutu. Przepis stosuje się odpowiednio w razie wystąpienia braku uprawnionych osób. Roszczenie o zwrot wkładu budowlanego lub jego wniesionej części, nie może przekroczyć równowartości wkładu uzyskanego w przetargu od nowego nabywcy, po dokonaniu należnych potrąceń. Roszczenie staje się wymagalne, w terminie 14 dni roboczych, licząc od dnia dokonania wpłaty takiego wkładu przez nowego

członka, z którym spółdzielnia zawarła umowę. Przepis ust. 1 tego paragrafu zd. czwarte, piąte, szóste i siódme stosuje się odpowiednio.

3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie deklaracji członkowskiej, w terminie ustalonym przez zarząd spółdzielni wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.

4. Osoba przyjęta w poczet członków spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącą osobę, której członkostwo ustało.

5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu uprawnionym osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

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

§ 75. Z dniem 31 lipca 2007r. umowa o budowę lokalu, zawarta na podstawie dotychczas obowiązującego art. 17<sup>3</sup> ustawy z 2000r., o spółdzielniach mieszkaniowych, staje się umową o budowę lokalu w rozumieniu art. 18 tej ustawy. Przepis § 74 statutu, stosuje się odpowiednio, w sprawach związanych z: ustaniem członkostwa, rozwiązaniem umowy o budowę, wygaśnięcia roszczeń, stwierdzenia wystąpienia braku osób uprawnionych.

### **B.3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

§ 78.1. W wypadku ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu lub rozwiązania umowy o budowę lokalu, przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu, zgodnie z § 73 statutu. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany wyżej, nie może być wyższy od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię. Rozliczenie stron dokonuje się według stanu na dzień ustania członkostwa. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, następca prawny jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Przepis § 12 statutu stosuje się odpowiednio.

2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o budowę lokalu, rozliczenie spółdzielni z b. członkiem lub innymi uprawnionymi osobami, z tytułu wkładu mieszkaniowego i innych należności, nastąpi w trybie postępowania przetargowego zgodnie z § 73 statutu. Przepis stosuje się odpowiednio w razie wystąpienia braku uprawnionych osób. Roszczenie o zwrot wkładu lub jego wniesionej części, nie może przekroczyć równowartości wkładu uzyskanego w przetargu od nowego nabywcy, po dokonaniu należnych potrąceń. Roszczenie staje się wymagalne, w terminie 14 dni roboczych, licząc od dnia dokonania wpłaty takiego wkładu przez nowego członka, z którym spółdzielnia zawarła umowę. Przepis ust. 1 tego paragrafu zd. czwarte, piąte i szóste stosuje się odpowiednio.

3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie deklaracji członkowskiej, w terminie ustalonym przez zarząd spółdzielni wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

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

### **C. Ustanie członkostwa po zasiedleniu lokalu.**

#### **C.1. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.**

§ 79.1. W wypadku gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17[11] ust. dwa (2) ustawy o.s.m., oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu, zgodnie z § 73 statutu. Przepis § 13 ust. 1 statutu stosuje się odpowiednio.

4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy o.s.m.

§ 80.1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców (w razie śmierci członka,) spadkobiercy powinni w terminie jednego roku od daty otwarcia spadku, przedstawić spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku, a jeżeli postępowanie sądowe o to stwierdzenie nie zostało zakończone w tym terminie, złożyć dowód jego wszczęcia. Spadkobiercy powinni wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu, o którym mowa wyżej, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni sąd wyznacza w postępowaniu nieprocesowym przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wobec spółdzielni.

3. Jeżeli spadkobierców jest kilku, powinni oni ponadto w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, wskazać spadkobiercę, któremu własnościowe prawo do lokalu przypadło w wyniku działu spadku lub przedstawić dowód wszczęcia postępowania o dział spadku. W tym ostatnim przypadku wskazanie spadkobiercy powinno nastąpić w terminie 3 m - cy od dnia zakończenia postępowania działowego.

4. Spadkobierca nie będący członkiem spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską wraz ze stwierdzeniem nabycia spadku, a gdy spadkobierców jest kilku - wraz z dowodem, że przypadło mu własnościowe prawo do lokalu na mocy działu spadku.

5. W razie nie dopełnienia czynności przewidzianych w ust. 1 – 4, lub przyjęcia spadkobiercy przez spółdzielnię w poczet członków, prawo do lokalu wygasa.

6. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, postanowienie ust. 1 stosuje się odpowiednio.

7. Własnościowe prawo do lokalu może także wygasnąć w innych wypadkach wskazanych w statucie.

§ 80a. Po śmierci członka, lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które te osoby wystąpiły z żądaniem przenie-

sienia własności lokali określonych w art. 17[14] lub 17[15] ustawy o.s.m., ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu, W tym wypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przeniesienia własności

### **C.2.. Wygaśnięcie prawa do lokalu o innym przeznaczeniu.**

§ 81. Spółdzielcze prawo do lokalu o innym przeznaczeniu wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

### **C. 3. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu.**

§ 82. Lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach wskazanych w statucie. W razie gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§ 83 Po śmierci członka, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 12 ustawy o.s.m., jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w art. 15 ust. 2 tej ustawy, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni.

§ 85 1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w art. 13 ustawy o.s.m., w § 4 ust. 5 statutu - roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim. Przepis § 13 ust.2, § 73 i § 80 statutu, stosuje się odpowiednio.

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 lub niedokonania czynności, o których mowa w art. 14 ustawy o.s.m., w § 4 ust. 6 statutu - roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim. Przepis § 13 ust. 2 § 73 i § 80 statutu, stosuje się odpowiednio.

3. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują - roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.

5. Osoba przyjęta w poczet członków spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

6. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 86. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w § 85 ust. 3, statutu, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu usta-

loną zgodnie z art. 11 ust. 2<sup>1</sup> i 2<sup>2</sup> ustawy o.s.m. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust.1 ustawy o.s.m. Rozliczenie dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Przepisy § 13 ust. 2, § 73 i § 80 statutu, stosuje się odpowiednio.

## **IX. Organy spółdzielni.**

§ 87. 1. Organami spółdzielni są:

- 1) walne zgromadzenie spółdzielni.
- 2) rada nadzorcza spółdzielni,
- 3) zarząd spółdzielni,

2. Wybory do rady nadzorczej spółdzielni, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród kandydatów umieszczonych na liście wyborczej. Głosowanie tajne stosuje się również do wyboru zarządu spółdzielni. Odwołanie członka organu następuje w głosowaniu tajnym.

3. Do rady nadzorczej spółdzielni są wybierani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą ilość głosów, z zastrzeżeniem § 88 ust. 5 statutu. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, przy wyborach do organów spółdzielni oraz przy podejmowaniu innych uchwał przez organy spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane „za i przeciw” uchwale, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5 tego paragrafu.

4. W przypadku równej ilości głosów przy wyborach do organów spółdzielni, oddanych na poszczególnych kandydatów, co powodowałoby przekroczenie ustalonej liczby miejsc mandatowych, o wyborze danej osoby decyduje kryterium: najdłuższy staż członkowski w M.S.M.- najniższy numer członkowski

5. Przy podejmowaniu innych uchwał, w razie równej ilości głosów oddanych „za i „przeciw” przyjęciu uchwały walnego zgromadzenia, albo „za i „przeciw” określonym wariantom w uchwale, o wyborze uchwały lub danego wariantu decydują: rozwiązanie postulowane w uchwale lub wniosek najdalej idący. Przepis § 1 ust.1 statutu, stosuje się odpowiednio.

6. Nie można być jednocześnie członkiem rady i zarządu tej samej spółdzielni, ani członkiem władz innej spółdzielni.

7. Tryb zwoływania posiedzeń organów spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy, określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

8. Do obrad walnego zgromadzenia prowadzonego w częściach, do głosowania i sporządzania protokołów zebrań, stosuje się przepisy dot. walnego zgromadzenia”

### **A. Walne zgromadzenie.**

§ 88. 1. Walne zgromadzenie spółdzielni, jest najwyższym organem spółdzielni.

2 Walne zgromadzenie spółdzielni, jest podzielone na części.

3. Każda odrębna część walnego zgromadzenia spółdzielni, nie stanowi organu spółdzielni.

4. Rada nadzorcza spółdzielni zalicza członków do poszczególnych części, z zastrzeżeniem ust. 6 tego paragrafu, uwzględniając zasadę wspólnoty interesów, wynikającą z faktu zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości, a mianowicie:

- a) nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części,
- b) członek posiadający kilka lokali znajdujących się w różnych nieruchomościach zaliczanych do różnych części walnego zgromadzenia, może brać udział z czynnym i biernym prawem wyborczym, tylko w jednej (1) części walnego zgromadzenia wybranej przez siebie.

c) członkowie spółdzielni oczekujący na ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności, mogą być wydzieleni w odrębne części walnego zgromadzenia.

5. Rada nadzorcza ustala liczbę mandatów wyborczych do rady nadzorczej spółdzielni, przysługujących danej części walnego zgromadzenia spółdzielni, proporcjonalnie do ilości członków spółdzielni. Do rady nadzorczej z danej części walnego zgromadzenia, może być wybrana wyłącznie taka liczba osób, jaka wynika z podziału mandatów dokonanych uchwałą rady nadzorczej.

6. Zarząd spółdzielni sporządza listę wyborczą do rady nadzorczej spółdzielni, na podstawie zgłoszonych kandydatur do rady nadzorczej – pod głosowanie na wszystkich częściach walnego zgromadzenia. Wpisanie kandydatur na listę wyborczą następuje w porządku alfabetycznym, w podziale na części walnego zgromadzenia.

7. W każdej części walnego zgromadzenia mają prawo uczestniczyć: z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście.

§ 88 [1] 1. Członek może brać udział w walnym zgromadzeniu tylko osobiście.

2. Każdy członek spółdzielni ma tylko jeden głos, bez względu na liczbę posiadanych udziałów i praw do lokali.

3. Członkowie spółdzielni mają czynne prawo, tylko na jednej części walnego zgromadzenia. Zarząd spółdzielni zapewnia obsługę organizacyjną części zebrań. Członkowie rady nadzorczej i zarządu spółdzielni, mogą uczestniczyć, w każdej części zebrania - z głosem doradczym.

4. Osoba prawna, będąca członkiem spółdzielni, uczestniczy w określonej części walnego zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik może reprezentować tylko jednego członka.

5. Każdy członek spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek spółdzielni, nie są uprawnione do zabierania głosu.

6. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części walnego zgromadzenia przez ustanowionego pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybrany do pracy w składzie rady nadzorczej lub zarządu spółdzielni.

§ 89.1. Organy spółdzielni mogą ważnie obradować, jedynie w sposób określony w statucie.

2. Organy spółdzielni podejmują uchwały w głosowaniu jawnym, z wyjątkiem: wyboru do organów spółdzielni i odwołania ich członków, gdy porządek obrad takie wybory przewiduje.

§ 90.1. Do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy :

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno - wychowawczej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań rady nadzorczej, zatwierdzenia sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków spółdzielni, rady nadzorczej lub zarządu w tych sprawach i udzielenie absolutorium członkom zarządu,
- 3) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności spółdzielni,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, zbycia udziałów lub akcji w spółkach prawa handlowego.

- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań do uchwał rady nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 9) uchwalanie zmian statutu
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze związku oraz upoważnienia zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) uchwalanie regulaminu obrad walnego zgromadzenia oraz rady nadzorczej,
- 14) wybór i odwoływanie członków rady nadzorczej,
- 15) wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.

2. Podjęcie uchwały o udzieleniu członkom zarządu absolutorium. Udzielenie absolutorium wymaga zwykłej większości głosów.

§ 91.1. Zarząd zwołuje walne zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

2. Zarząd może zwołać walne zgromadzenie, w każdym czasie z ważnych powodów.

3. Zarząd zwołuje walne zgromadzenie, także na żądanie:

- 1) rady nadzorczej spółdzielni;
- 2) przynajmniej jednej piątej (1/5) członków spółdzielni,

4. Żądanie zwołania walnego zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania. Należy dodatkowo przedłożyć ( w razie potrzeby ) proponowany porządek obrad, z określeniem treści projektów uchwał mających być przedmiotem zebrania.

5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 pkt 2 tego paragrafu walne zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby co najmniej jego I - wsza część mogła się odbyć w ciągu czterech (4) tygodni, licząc od dnia wniesienia żądania

6. W przypadku nie zwołania walnego zgromadzenia przez organy spółdzielni, wówczas to zebranie zwołuje związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza - na koszt spółdzielni.

§ 92.1. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego I –wszej części, z zastrzeżeniem ust. 6 tego paragrafu.

2. Zawiadomienie powinno zawierać: czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

3. Przez zawiadomienie członka na piśmie uznaje się: wywieszenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń w zasobach lokalowych spółdzielni i jednocześnie w siedzibie spółdzielni, w tym: przez opublikowanie zawiadomienia na stronie internetowej spółdzielni.

4. Kandydata do rady nadzorczej ma prawo zgłaszać grupa minimum 10 członków spółdzielni, w terminie do 15 dni przed terminem posiedzenia I –wszej części walnego zgromadzenia.

5. Do zgłoszenia należy dołączyć oświadczenie kandydata, o którym mowa w ust. 7 tego paragrafu - warunkiem umieszczenia kandydata na liście wyborczej, jest dostarczenie jego oświadczenia do siedziby spółdzielni. Złożenie oświadczenia kandydata, powinno nastąpić najpóźniej na 15 dni przed terminem posiedzenia I-wszej części walnego zgromadzenia, z



zastrzeżeniem ust. 6 tego paragrafu. Brak złożenia oświadczenia (w wymaganym terminie i wg ustalonej treści ) jest równoznaczne z nie wyrażeniem zgody na kandydowanie.

6. Przy obliczaniu terminów oznaczonych w dniach, stosuje się przepis art. 111 k.c.,

7. Oświadczenie kandydata ubiegającego się o wybór na członka rady, powinno (pod rygorem nieważności) zawierać: 1) imię i nazwisko, z dokładnym podaniem wszystkich własnych imion, jeżeli ma ich więcej, 2) nadany numer „Pesel” 3) oświadczenie, że wyraża zgodę na kandydata do wyboru do składu rady nadzorczej spółdzielni, oraz, że nie ma formalnych przeszkód do jego wyboru i udziału w pracach rady nadzorczej, 4) własnoręczny podpis.

8. Do przeszkód formalnych ( w rozumieniu ustawy i statutu spółdzielni ) zalicza się: 1) zatrudnienie kandydata w spółdzielni, 2) zaleganie w opłatach za korzystanie z lokalu, powyżej okresów płatności, ustalonych w ustawie lub statucie spółdzielni, co kwalifikuje daną osobę do zawieszenia w pracach organu, lub do wykreślenia / wykluczenia z grona członków spółdzielni, 3) staż członka w radzie nadzorczej przekraczający ostatnie dwie (2) kolejne kadencje 4) udział kandydata w składzie organów innych spółdzielni mieszkaniowych.

9. W toku walnego zgromadzenia, ani żadnej jego części, nie można zgłaszać: dodatkowych kandydatów do rady nadzorczej spółdzielni, jeżeli nie zostali oni zgłoszeni w trybie i na zasadach wynikających z ustawy i statutu spółdzielni, również nie można zgłaszać nowych projektów uchwał walnego zgromadzenia spółdzielni, ani dalszych poprawek do projektów uchwał, z wyjątkiem: sprostowania błędów pisarskich, rachunkowych i innych oczywistych omyłek. Sprostowania oczywistych błędów i omyłek, o których mowa wyżej, może nastąpić w każdym czasie, z udziałem gremium osób, którzy uczestniczyli przy sporządzeniu danego dokumentu, o sprostowaniu umieszcza się wzmiankę na oryginale. Dalsze odpisy i wypisy uchwał walnego zgromadzenia powinny być zredagowane, w brzmieniu uwzględniającym sprostowanie.

§ 92 [1] 1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego wszystkich części, mają prawo zgłaszać: a) rada nadzorcza spółdzielni b) zarząd spółdzielni c) członkowie spółdzielni. Projekty uchwał walnego zgromadzenia, w tym: uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, co najmniej na 14 dni przed terminem I-szej części. walnego zgromadzenia. Przepis § 92 ust. 6 statutu, stosuje się odpowiednio.

2 Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.1, w terminie do 15 dni, przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Przepis § 92 ust. 6 statutu, stosuje się odpowiednio. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Udokumentowanie poparcia dla projektu danej uchwały, przez członków spółdzielni wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, a mianowicie: przez złożenie czytelnych podpisów na projekcie uchwały, w tym: odpowiednio zaparafowania każdej strony projektu uchwały.

3 Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem I-szej części walnego zgromadzenia. Przepis § 92 ust. 6 statutu, stosuje się odpowiednio.

4. W przypadku zgłoszenia projektów uchwał, poprawek do projektów uchwał, po upływie terminów wynikających z ustawy i statutu spółdzielni, takie zgłoszenia lub żądania są nieskuteczne i pozostawia się bez nadania biegu. Przez dotrzymanie terminu wniesienia pisemnego zgłoszenia lub innego żądania, rozumie się datę wpływu do siedziby spółdzielni. Udokumentowanie daty wpływu danego dokumentu (pod rygorem nieważności) wymaga pisemnego potwierdzenia.

5 Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu, projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

6. Uzupełniony porządek obrad walnego zgromadzenia, zarząd wywiesza w siedzibie spółdzielni, co najmniej na siedem (7) dni przed terminem pierwszej (1) części walnego zgromadzenia. Przepis § 92 ust. 6 statutu, stosuje się odpowiednio.

§ 93.1. Walne zgromadzenie spółdzielni, może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków spółdzielni, w trybie i na zasadach określonych w § 92 statutu spółdzielni.

2. Walne zgromadzenie, jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

3 Warunek o którym mowa w ust. 2 uznaje się za spełniony, gdy członkowie obecni na walnym zgromadzeniu lub na części walnego zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu, albo w części walnego zgromadzenia nie weźmie udziału żaden z uprawnionych członków.

4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu, jeżeli ustawa lub statut nie stanowią inaczej.

5. Większość kwalifikowana wymagana jest w n/w sprawach:

a) 2/3 dla uchwał: o zmianie statutu spółdzielni,

b) 2/3 dla uchwał: o zbyciu nieruchomości, zbyciu zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej spółdzielni, zbycia udziałów lub akcji w spółkach prawa handlowego,

c) 3/4 dla uchwał: o odwołaniu członka rady nadzorczej lub odwołaniu członka zarządu spółdzielni - w razie nie udzielenia absolutorium.

d) 2/3 dla uchwał: o połączeniu spółdzielni,

e)  $\frac{3}{4}$  dla uchwał: o likwidacji spółdzielni,

6 Podjęcie uchwał kwalifikowanych, o połączeniu spółdzielni oraz o likwidacji spółdzielni, wymienionych w ust. 5 lit. „d” i „e” tego paragrafu, wymaga, aby w posiedzeniu walnego zgromadzenia lub jego wszystkich części, uczestniczyła łącznie, - co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania. Postanowienie stosuje się odpowiednio do uchwał, o odwołaniu członków rady nadzorczej i zarządu spółdzielni, o której mowa, w ust. 5 lit. „c” tego paragrafu. Przy podjęciu uchwał: o zmianie statutu spółdzielni oraz o zbyciu nieruchomości spółdzielni i inne mienia..., wymienionych w ust. 5 lit. „a” i „b” wymagane jest uczestnictwo, co najmniej 3 % członków z ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

7. Spółdzielnia może podzielić się na podstawie uchwały walnego zgromadzenia podjętej zwykłą większością głosów. Do podjęcia uchwały o podziale spółdzielni wymagany jest udział łącznie, co najmniej połowy ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

§ 93 [1]. Każda część walnego zgromadzenia – na umotywowany wniosek - może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad - zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym, bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części walnego zgromadzenia, nie dłuższy niż 14 dni. O czasie i miejscu dokończenia przerwanej części walnego zgromadzenia, zarząd spółdzielni zawiadamia członków, na co najmniej 3 dni przed dniem odbycia kolejnej części walnego zgromadzenia, poprzez wywie-

szenie zawiadomienia w siedzibie spółdzielni, oraz na klatkach schodowych budynków zainteresowanych członków spółdzielni, z danej części walnego zgromadzenia.

§ 94 1. Uchwały walnego zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jego organy.

2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

4. Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia ostatniej części walnego zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia.

5. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały walnego zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 95.1. Obrady walnego zgromadzenia i każdej jego części otwiera przewodniczący rady nadzorczej spółdzielni lub inny upoważniony członek rady.

2. Na każdej części walnego zgromadzenia spółdzielni, wybierane jest prezydium, co najmniej w składzie dwuosobowym: przewodniczący i sekretarz części zebrania. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym. Członkowie zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium walnego zgromadzenia, lub jego części.

3. Protokół z obrad części walnego zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni roboczych, licząc od dnia odbycia danej części zebrania.

4. Uchwały walnego zgromadzenia i inne dokumenty tego zebrania podpisuje: Prezydium Walnego Zgromadzenia, składające się, po jednym (1) przedstawicielu ze składu prezydiów, z każdej części walnego zgromadzenia. Do prezydium walnego zgromadzenia spółdzielni, wchodzi: przewodniczący części walnego zgromadzenia (w razie przeszkody) sekretarze części walnego zgromadzenia.

Do zadań prezydium walnego zgromadzenia spółdzielni, należy:

1) ustalenie wyników wyborów ( głosowań ) do rady nadzorczej spółdzielni, ustalenie wyników głosowań nad projektami uchwał walnego zgromadzenia spółdzielni wynikających z porządku obrad tego zebrania, oraz podanie ich do wiadomości członków spółdzielni, na ustalonych zasadach.

2) sporządzenie końcowego sprawozdania / protokołu z walnego zgromadzenia spółdzielni i jego podpisanie.

3) sporządzenie uchwał walnego zgromadzenia spółdzielni ( w tym: uchwały o stwierdzeniu wyników wyborów do rady nadzorczej spółdzielni ) przegłosowanych na tym zebraniu, oraz ich podpisanie.

Na pierwszym posiedzeniu prezydium walnego zgromadzenia spółdzielni, wybiera: przewodniczącego walnego zgromadzenia i jego zastępcę, w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów, bez względu na ilość uczestniczących w tym zebraniu.

5. Do obowiązków przewodniczącego walnego zgromadzenia spółdzielni, należy wyłącznie:

- zwołanie pierwszego posiedzenia nowego wybranego składu rady nadzorczej.

Zwołania nowej rady nadzorczej spółdzielni - w razie przeszkody, może dokonać również jego zastępca.

6. Ustalenie końcowych wyników głosowań, podpisanie przegłosowanych uchwał walnego zgromadzenia spółdzielni i sporządzenie końcowego sprawozdania / protokołu walnego zgromadzenia spółdzielni, powinno nastąpić najpóźniej w terminie 10 dni roboczych, licząc od daty ostatniej części walnego zgromadzenia. Podpisanie dokumentów, o których mowa wyżej, może nastąpić przy udziale zarządu spółdzielni, w trybie roboczym w siedzibie spółdzielni.

7. Na protokół obrad walnego zgromadzenia spółdzielni, składają się: protokoły wszystkich jego części, przegłosowane uchwały walnego zgromadzenia oraz końcowe sprawozdanie / protokół prezydium walnego zgromadzenia spółdzielni.

8. Przebieg obrad walnego zgromadzenia spółdzielni lub jego części, może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk lub obraz, o czym osoby biorące udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

§ 95 [2]. 1. Na każdej części walnego zgromadzenia, wybierane są komisje, w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów, a w szczególności:

a) Komisja Mandatowo – Skrutacyjna, w składzie: trzech (3) osób,

Do zadań komisji należy :

- sprawdzenie kompletności list obecności oraz ważność mandatów pełnomocników osób prawnych – członków spółdzielni oraz przedstawicieli osób nie posiadających zdolności do czynności prawnych lub posiadających ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
- sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części walnego zgromadzenia,
- dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego części zebrania obliczeń wyników głosowania i podawanie tych wyników do prezydium
- wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania *tajnego lub jawnego*.

b) Komisja wnioskowa, w składzie trzech (3) osób,

Do zadań komisji należy:

- spisywanie wniosków zgłaszanych w trakcie obrad,
- wykonywanie innych czynności związanych z obsługą zebrania.

c) Inne komisje.

2. Działalność komisji walnego zgromadzenia i jego wszystkich części, może dotyczyć, wyłącznie: obsługi walnego zgromadzenia, pod względem organizacyjnym, wybrane komisje nie mogą podejmować czynności poza zebraniem, ani wychodzić poza przedmiot obrad.

3. Komisje wybierają ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.

4. Komisje sporządzają protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.

5. Przewodniczący komisji składają na danej części walnego zgromadzenia sprawozdania z czynności.

§ 96.1. Z obrad części walnego zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują: przewodniczący i sekretarz, z zastrzeżeniem § 95 ust. 4 statutu.

2. Protokoły są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Protokoły przechowuje zarząd spółdzielni co najmniej przez 6 lat.

§ 96 [1] Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad walnego zgromadzenia.

### **B. Rada Nadzorcza.**

§ 97.1. Rada nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.

2. Członkowie Rady Nadzorczej, otrzymują miesięczny ryczałt do wysokości 100 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, a w tym:

- a) Przewodniczący Rady Nadzorczej 95 %, minimalnego wynagrodzenia,
- b) członkowie prezydium Rady Nadzorczej (w tym: przewodniczący komisji rady) po 90 % minimalnego wynagrodzenia,
- c) pozostali członkowie rady po 75 % minimalnego wynagrodzenia,

- za udział w posiedzeniach (bez względu na ilość posiedzeń w miesiącu)

Ustala się pomniejszenie o 10 % przysługującego ryczałtu, za każdą nieobecność członka rady w posiedzeniu.

§ 98. 1. Rada nadzorcza składa się z 12-14 osób, wybranych przez Walne Zgromadzenie, w głosowaniu tajnym, spośród kandydatów – członków spółdzielni umieszczonych na liście wyborczej, wpisanych do rejestru członków spółdzielni, zastrzeżeniem § 100 i nast. Statutu.

2. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna do rady nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem, wskazana przez osobę prawną, z zastrzeżeniem § 87 ust. 7 statutu.

3. Nie można być członkiem rady nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje rady nadzorczej. Liczbę kadencji oblicza się biorąc pod uwagę dotychczasowy staż członka rady.

§ 99. Członków rady nadzorczej wybiera walne zgromadzenie.

§ 100. Kadencja rady nadzorczej, trwa zgodnie z art 8 [2] ust. 4 ustawy o.s.m. Przepis ma zastosowanie do rad nadzorczych powołanych po dniu wejścia w życie ustawy. Kadencja rady nadzorczej kończy się z chwilą dokonania wyboru nowej rady na Walnym Zgromadzeniu.

§ 101.1. Mandat członka rady nadzorczej wygasa z upływem kadencji rady nadzorczej. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 3/4 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w spółdzielni,
- 4) wystąpienia okoliczności wymienionych w § 6 ust. 3 statutu
- 5) nawiązania stosunku pracy ze spółdzielnią.

2. Mandaty członków dotychczasowej rady nadzorczej spółdzielni, wygasają z chwilą wyboru nowej rady nadzorczej, w trybie określonym w statucie, nie wcześniej niż 30 czerwca 2009r.,

§ 103. 1. Do zakresu działania rady nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej,
- 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 szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw jej członków,

c/ przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków,

- 3) podejmowanie uchwał w sprawach nabycia i obciążenia nieruchomości, nabycia udziałów oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowanie z nich,
- 5) zatwierdzenie struktury organizacyjnej spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność zarządu,
- 7) składanie walnemu zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy spółdzielnią a członkiem zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka zarządu, oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków rady nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) uchwalenie regulaminu zarządu,
- 10) uchwalenie zasad rozliczenia kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
- 11) uchwalenie zasad rozliczania kosztów „termorenowacji” budynków mieszkalnych w zasobach spółdzielni i wyrównywania ich standardów, realizowanych w ramach programu spółdzielni według uchwały wcześniej podjętej przez właściwy organ spółdzielni, obowiązującej w tym zakresie.
- 12) uchwalenie zasad zaliczania na wkład wartości pracy własnej członka i jego rodziny,
- 13) uchwalenie regulaminu używania lokali w domach spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 14) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, kosztów innych świadczeń spółdzielni, ustalanie opłat za użytkowanie lokali i korzystanie ze świadczeń, z zastrzeżeniem § 66 ust. 6 statutu
- 15) uchwalenie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
- 16) ustalenie zasad zaliczania członków spółdzielni do poszczególnych części walnego zgromadzenia, ustalanie ilości części walnych zgromadzeń oraz ich zasięgu terytorialnego, w tym: ustalanie ilości mandatów wyborczych do rady, dla poszczególnych części walnego zgromadzenia.
- 17) wybór i odwoływanie członków zarządu,
- 18) zwoływanie walnego zgromadzenia w warunkach określonych w statucie § 91 ust. 5 statutu,
- 19) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków spółdzielni, podejmowanie uchwał w sprawach wygaśnięcia prawa do lokalu,
- 20) podjęcie uchwały, o utworzeniu spółki prawa handlowego”.

- 21) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki spółdzielni i członków w zakresie napraw i wymian wewnątrz lokali oraz ustalenie zasad rozliczeń z członkami zwalniającymi lokale z tytułu zużycia urządzeń techniczno - sanitarnych oraz kosztów odnowienia lokalu,
- 22) uczestniczenie w lustracji spółdzielni oraz nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
- 23) uchwalanie regulaminu zasad gospodarki finansowej spółdzielni,
- 24) uchwalenie regulaminu rozliczeń finansowych spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych
- 25) uchwalenie regulaminu organizowania przetargów na dostawy usługi zlecone przez spółdzielnię,
- 26) uchwalenie regulaminu przetargów na ustanawianie prawa do lokali i ich najmu
- 27) podejmowanie decyzji w sprawach prowadzenia przez spółdzielnię administracji zleconej obcych budynków.
- 28) wybór podmiotu dokonującego badanie sprawozdania finansowego spółdzielni.

2. Rada nadzorcza spółdzielni wykonuje funkcje koordynacyjne, nadzorcze i kontrolne wobec rad osiedli. Rada nadzorcza określa zasady wyboru do rad osiedli oraz uchwała regulamin rad osiedli, w tym: zasady działania, tryb obradowania i inne sprawy organizacyjne.

3. Rada nadzorcza może żądać od zarządu, członków i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.

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

§ 104.1. Posiedzenie rady nadzorczej zwołuje przewodniczący rady nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego co najmniej raz na miesiąc.

2. Pierwsze posiedzenie rady nadzorczej zwołuje przewodniczący walnego zgromadzenia - w celu ukonstytuowania się rady nadzorczej.

3. Posiedzenie rady nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków rady nadzorczej lub na wniosek zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 105.1. W posiedzeniach rady nadzorczej, prezydium rady nadzorczej i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie zarządu, przedstawiciele związku, z którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

2. Rada nadzorcza jest zdolna do podejmowania uchwał, w obecności co najmniej połowy składu tego organu, jeżeli statut nie stanowi inaczej. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub statut stanowią inaczej.

§ 106.1. Rada nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium rady nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji rady.

2. Zadaniem prezydium rady nadzorczej jest organizowanie pracy rady, koordynowanie działalności komisji, wykonywanie innych czynności zleconych przez radę.

§ 107. Rada nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 108. Wewnętrzną strukturę rady nadzorczej, szczegółowy zakres działania tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne rady nadzorczej, określa regulamin uchwalony przez zebranie przedstawicieli.

### **C. Zarząd.**

§ 109. 1. Zarząd składa się z 3 - 4 osób, wybranych na czas nieokreślony, przez radę nadzorczą spośród członków spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 4 tego paragrafu. Członkowie zarządu spółdzielni powinni posiadać 5 letni staż pracy na stanowiskach kierowniczych i minimum 3 letni okres pracy w spółdzielczości mieszkaniowej.

2. Zarząd spółdzielni jest zdolny do podejmowania uchwał w obecności co najmniej połowy składu tego organu, - jeżeli statut nie stanowi inaczej. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub statut stanowią inaczej.

3. Z członkami zarządu zatrudnionymi w spółdzielni rada nadzorcza spółdzielni nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie umowy o pracę w rozumieniu prawa pracy.

4. Dopuszcza się zatrudnienie członków zarządu spółdzielni, na zasadzie kontraktu menedżerskiego - na podstawie zasad i warunków ustalonych przez radę nadzorczą spółdzielni.

5. Odwołanie członków zarządu spółdzielni, może nastąpić w każdej chwili - jeżeli ich działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub statutu.

6. Odwołanie członka zarządu spółdzielni albo zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.

7. Odwołanie członka zarządu lub jego zawieszenie wymaga kwalifikowanej większości 3/4 ogólnej liczby składu rady nadzorczej spółdzielni. Odwołanie członka zarządu spółdzielni wymaga pisemnego uzasadnienia.

8. Walne zgromadzenie może odwołać tych członków zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 110.1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Do kompetencji zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom spółdzielni w szczególności :

- 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do spółdzielni oraz ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
- 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno - gospodarczej,
- 3) prowadzenie gospodarki spółdzielni w ramach uchwalonych planów wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 3[1]) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym”
- 4) zabezpieczenie majątku spółdzielni,
- 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie do zatwierdzenia walnemu zgromadzeniu,
- 6) zwoływanie walnego zgromadzenia,
- 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 8) udzielanie pełnomocnictwa, do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
- 9) współdziałanie z organami władzy państwowej i samorządowej z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
- 10) zaskarżanie do sądu uchwał walnego zgromadzenia z powodu ich niezgodności z prawem lub postanowieniami statutu.



3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności radzie nadzorczej i walnemu zgromadzeniu..

§ 112.1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami zarząd wykonuje swoją funkcję w ramach podziału czynności pomiędzy członkami zarządu. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a w jego nieobecności - przez zastępcę prezesa.

2. Podział czynności pomiędzy członkami zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz innych spraw organizacyjnych, określa regulamin zarządu uchwalony przez radę nadzorczą.

§ 113.1. Oświadczenie woli za spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i osoba przez zarząd do tego upoważniona ( pełnomocnik ).

2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

3. Oświadczenie skierowane do spółdzielni, a złożone w jej lokalu, albo pisemnie jednemu z członków zarządu - mają skutek prawny względem spółdzielni.

### **Przepisy wspólne dla rady nadzorczej i zarządu spółdzielni.**

§ 114.1. Nie można być jednocześnie członkiem rady nadzorczej i zarządu spółdzielni

2. W razie konieczności rada nadzorcza spółdzielni może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) zarządu. W tym wypadku członkostwo w radzie nadzorczej spółdzielni ulega zawieszeniu.

3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

4. Członkowie rady i zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka rady lub zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

5. W skład rady 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 w linii bocznej, również pracownicy spółdzielni, którzy bezpośrednio podlegają członkom zarządu, przy wykonywaniu obowiązków pracowniczych.

6. W skład rady nadzorczej spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do rady nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka rady nadzorczej ustaje jego członkostwo w radzie nadzorczej tej samej spółdzielni.

7. W wypadku naruszenia przez członka rady zakazu konkurencji, rada nadzorcza spółdzielni może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Postanowienie stosuje się odpowiednio do członka zarządu spółdzielni. Podjęcie uchwały wymaga zwykłej większości głosów w obecności, co najmniej połowy składu rady. Organ który dokonał wyboru danego członka, rozstrzyga o uchyleniu uchwały o zawieszeniu tego członka bądź o jego odwołaniu na najbliższym zebraniu.

8. W przypadku wygaśnięcia mandatu członka rady nadzorczej spółdzielni, przed upływem kadencji, mandat członka tego organu, może otrzymać do końca kadencji, wyłącznie ta osoba, która w wyborach do rady nadzorczej spółdzielni otrzymała największą ilość głosów

## **X. Gospodarka spółdzielni.**

§118.1 Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.

2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania, całym swoim majątkiem.

§ 119.1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, ustawy o.s.m. a przychodami z opłat, o których mowa w § 66 ust. 1 – 2 i ust. 4 statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym, z wyłączeniem ust. 2 [1] tego paragrafu.

2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciążą odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

2 [1] Różnica między kosztami a przychodami z tytułu dostaw wody zimnej i odprowadzania ścieków, energii cieplej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody, wywozu nieczystości, dostawy gazu do indywidualnych mieszkań, w budynkach opomiarowanych licznikiem zbiorczym, eksploatację dźwigów, energii elektrycznej, na cele ogólne nieruchomości - podlega indywidualnemu rozliczeniu między spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami, po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Koszty dostawy wody, ciepła na cele centralnego ogrzewania lokali, oraz podgrzewania wody, są rozliczane z uwzględnieniem indywidualnego zużycia, zastosowaniem metod wykorzystujących odpowiednio wskazania przyrządów pomiarowych lub urządzeń wskaźnikowych nie będących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów energetycznych.

3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.”

4. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące 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 tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości

5. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.

§ 121.1. Fundusze spółdzielni stanowią :

- 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
- 1) na remonty zasobów lokalowych - zgodnie § 119 ust. 3 statutu.
  - 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały rady nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 oraz ust. 2 i 3 określają regulaminy uchwalone przez radę nadzorczą.

§ 121a 1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, określonych w ust. 1-2 i ust 4 w art 4 ustawy o.s.m.
  - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o.s.m.; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Fundusz remontowy nie podlega rozliczeniu. Jego stan wpływa na wysokość opłat, wnoszonych na fundusz remontowy, przez osoby wymienione w ust. 3 zd. trzecie § 119 statutu.
3. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, według planu rzeczowo – finansowych uchwalonych przez radę nadzorczą spółdzielni.
4. Zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu, może być realizowane po zakończeniu termorenowacji wszystkich budynków, przewidzianych do jej przeprowadzenia.

§ 122. Straty bilansowe spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy, z funduszu udziałowego, a po wykorzystaniu tych funduszy kolejno z :

- 1) funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych
  - 2) zakładowego funduszu świadczeń socjalnych,
  - 3) funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- § 123.1. Jeżeli spółdzielnia przejdzie w stan likwidacji, w uchwale ostatniego zebrania przedstawicieli, organ ten zadecyduje o przeznaczeniu pozostałego majątku, o którym mowa w art.125 § 5 ustawy - pr. spół.

2. Ustala się, że byli członkowie spółdzielni ( w postępowaniu likwidacyjnym ) będą zaspokojeni z części funduszu zasobowego i innego majątku, wg n /w zasad :

- 1) proporcjonalnie do ilości wniesionych udziałów,
- 2) proporcjonalnie do stażu udziałowego, czyli okresu , w jakim spółdzielnia mogła korzystać z udziału wniesionego przez członka.

Walne zgromadzenie wybierze najkorzystniejszy wariant podziału majątku; mając na uwadze możliwości spółdzielni i oczekiwania byłych członków.

3. Zaspokojenie byłych członków spółdzielni obejmie tylko te osoby, które zgłoszą swoje roszczenia w terminie oznaczonym w ogłoszeniu prasowym opublikowanym w związku z otwarciem likwidacji spółdzielni.

§ 124.1. W sprawach gospodarki spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w statucie, obowiązują odpowiednie przepisy ustaw.

2. Rada nadzorcza może określić w miarę potrzeby, w regulaminie szczegółowe zasady gospodarki spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień statutu.

## **XI. Postanowienia przejściowe i końcowe.**

§ 125.1. Do czasu zarejestrowania zmian statutu, postanowienia dotychczasowego statutu spółdzielni regulujące funkcjonowanie zebrania przedstawicieli pozostają bez zmian.

2. Istniejące regulaminy spółdzielni zachowują swoją moc, z zastrzeżeniem ust. 1 tego paragrafu, jeżeli nie są sprzeczne z przepisami prawa.

3. Z dniem zarejestrowania zmian statutu, wchodzi w życie nowy regulamin obrad walnego zgromadzenia oraz nowy regulamin rady nadzorczej spółdzielni.

4. Niniejszy statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli M.S.M, dnia 29 listopada 2007r.

§125[1] Upoważnia się zarząd spółdzielni w postępowaniu rejestrowym zmian statutu, do wprowadzenia ( z udziałem prezydium zebrania / prezydium walnego zgromadzenia ) - wg zaleceń sądu rejestrowego, stosownych zmian w uchwale o zmianie statutu, w trybie sprostowania błędów pisarskich, rachunkowych i innych oczywistych omyłek. Postanowienie stosuje się odpowiednio do regulaminów: walnego zgromadzenia spółdzielni i rady nadzorczej spółdzielni.

§ 126. W sprawach łączenia się spółdzielni, podziału, likwidacji oraz upadłości mają zastosowanie przepisy ustawy - prawo spółdzielcze.

§ 127.1. Zmiana wysokości udziałów nie dotyczy członków przyjętych do spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie.

2. Zmiana wysokości wpisowego obowiązuje od 31 lipca 2007r, tj z dniem wejścia w życie ustawy o.s.m.

§ 129. Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w "Monitorze Spółdzielczym" wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą, z wyjątkiem ogłoszeń zamieszczanych na podstawie odrębnych przepisów w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

§ 130. W sprawach nie uregulowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy ustawy - prawo spółdzielcze oraz innych ustaw.