

# STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KAMIENNY POTOK” W SOPOCIE

## CZEŚĆ OGÓLNA

### DZIAŁ I - PRZEPISY WSTĘPNE

#### §1

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kamienny Potok” w Sopocie, zwana dalej „Spółdzielnią”.

#### §2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Sopot.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

#### §3

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem o nieograniczonej liczbie członków, zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym.
2. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
3. Spółdzielnia może zakładać i przystępować do związków rewizyjnych oraz innych związków spółdzielczych.

#### §4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych oraz gospodarczych i oświatowo – kulturalnych członków Spółdzielni i ich rodzin.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni, zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności jest:
  - 1) wynajem nieruchomości na własny rachunek – 70.20.Z,
  - 2) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi – 70.32.A,
  - 3) zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi – 70.32.B,
  - 4) działalność domów i ośrodków kultury – 92.31.F,
  - 5) działalność bibliotek innych niż publiczne – 92.51.B.
3. W ramach przedmiotu działalności, o którym mowa w ust. 2., Spółdzielnia może:
  - 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) ustanawiać na rzecz członków odrębną własność lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
  - 3) zarządzać majątkiem stanowiącym jej mienie lub nabytym na podstawie ustawy mieniem jej członków,
  - 4) prowadzić działalność społeczną i oświatowo – kulturalną (kluby, zespoły artystyczne, kółka zainteresowań) na rzecz członków i ich rodzin,

4. Działalność Spółdzielni, w zakresie zaspokajania potrzeb gospodarczych członków, realizowana jest poprzez wynajmowanie lub dzierżawę członkom i innym osobom lokali mieszkalnych, użytkowych, pomieszczeń gospodarczych, garaży oraz gruntów na zasadach określonych w statucie.
5. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1995 r. nr 54, poz. 288, z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. nr 4, poz. 27, z późniejszymi zmianami), innych ustaw oraz niniejszego statutu.

## **DZIAŁ II - CZŁONKOWIE**

### **ROZDZIAŁ 1.**

### **PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

#### §5

1. Członkiem Spółdzielni mieszkaniowej może być każda osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, o ile przysługuje jej spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, znajdującego się w zasobach Spółdzielni.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

#### §6

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja musi być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, ilość zadeklarowanych udziałów zgodnie z § 9 oraz dane dotyczące wkładów. Członek może w deklaracji albo oddzielnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której po jego śmierci mają być wypłacone udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
3. Decyzję o przyjęciu w poczet członków spółdzielni podejmuje Zarząd w terminie jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O treści takiej uchwały zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu 2. tygodni od dnia jej powzięcia.
4. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14. dni od daty doręczenia. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołania w ciągu 2. miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### §7

1. Członkowi Spółdzielni przysługują prawa:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo otrzymania informacji o sposobie załatwienia wniosków, o których mowa w pkt. 2,
  - 4) prawo udziału z głosem doradczym w Walnym Zgromadzeniu,

- 5) prawo żądania, w trybie przewidzianym w statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 6) członek Spółdzielni ma 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. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Rada Nadzorcza określi w regulaminie zasady udostępniania członkom wyżej wymienionych dokumentów,
  - 7) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu oraz umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 8) prawo kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za użytkowanie lokalu,
  - 9) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, a następnie na drodze sądowej, od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, w terminach określonych w statucie,
  - 10) prawo korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z wszelkich pomieszczeń i urządzeń wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego,
  - 11) prawo korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni według zasad określonych w statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni,
  - 12) prawo zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 13) prawo zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 14) prawo żądania zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek taki należy złożyć w terminie 7. dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

## §8

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów wydanych na podstawie statutu i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia członka do Spółdzielni, w terminie jednego miesiąca od zmiany tych danych,
- 3) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 4) uiszczać regularnie i terminowo wymagane należności, w szczególności opłaty eksploatacyjne i inne opłaty za użytkowanie lokali,
- 5) wnieść wymagany przez Spółdzielnię wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,

- 6) utrzymywać swój lokal w należyłym stanie,
- 7) przestrzegać Regulaminu porządku domowego,
- 8) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 9) jeżeli ma to wpływ na wysokość opłat zawiadomić Zarząd o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie całego lub części lokalu, ze wskazaniem ilości osób, które będą zamieszkiwać w tym lokalu, pod rygorem naliczania dodatkowej kary w postaci opłaty od dwóch osób przypadających na jedno pomieszczenie mieszkalne za okres co najmniej 6. miesięcy,
- 10) na wniosek Zarządu zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii urządzeń lub instalacji, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
- 11) uzyskać zgodę Zarządu na przebudowę i rozbudowę lokalu (np. wyburzanie i przestawianie ścianek działowych),
- 12) powiadomić Zarząd spółdzielni o zamierzonym wyjeździe na okres dłuższy niż 3 miesiące z równoczesnym wskazaniem osoby upoważnionej do sprawowania opieki nad mieszkaniem i opłacania należnych opłat za użytkowanie lokalu oraz do reprezentowania członka wyjeżdżającego przed organami spółdzielni,
- 13) używać lokal zgodnie z przeznaczeniem określonym w przydziale lub umowie.

## **ROZDZIAŁ 2. WPISOWE, UDZIAŁY**

### §9

1. Wpisowe wynosi 5% minimalnego wynagrodzenia za pracę, publikowanego w drodze obwieszczenia Prezesa Rady Ministrów, obowiązującego w chwili przyjmowania danej osoby w poczet członków Spółdzielni.
2. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
3. Udział wynosi 5% minimalnego wynagrodzenia za pracę, publikowanego w drodze obwieszczenia Prezesa Rady Ministrów, obowiązującego w chwili przyjmowania danej osoby w poczet członków Spółdzielni.
4. Członkowie są zobowiązani wnieść do Spółdzielni następującą ilość udziałów:
  - 1) członek ubiegający się o lokal mieszkalny – 1 udział,
  - 2) członek ubiegający się o lokal użytkowy – 10 udziałów,
  - 3) członek ubiegający się o garaż – 1 udział.
5. Udziały nie podlegają kumulacji i liczone są odrębnie dla każdego tytułu, o którym mowa w ust. 4. pkt. 1-3.
6. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest zobowiązany wpłacić Spółdzielni w ciągu 15 dni od otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa lub ratami zgodnie z uchwałą Zarządu. Nie wpłacenie wpisowego i udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
7. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
8. Roszczenia o wypłatę udziałów ulegają przedawnieniu z upływem lat 3. Kwoty przedawnionych roszczeń z tytułu zwrotu udziałów przelewane są na fundusz remontowy Spółdzielni.

9. Wierzyciel członka Spółdzielni może uzyskać zaspokojenie roszczeń z jego udziałów dopiero z chwilą ustania członkostwa.
10. Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym oświadczeniu udziały po śmierci członka, w terminie jednego miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenia za rok kalendarzowy, w którym wygasło członkostwo.

### **ROZDZIAŁ 3. USTANIE CZŁONKOWSTWA**

#### §10

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wypowiedzenia członkostwa,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) skreślenia członka.

#### §11

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 trzy miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia. Na ten dzień strony podpisują protokół zdawczo-odbiorczy mieszkania.
4. Okres wypowiedzenia może ulec skróceniu za obopólną zgodą tj. członka i Spółdzielni. W takim przypadku za datę ustania członkostwa uważa się dzień podpisania przez strony protokołu zdawczo-odbiorczego mieszkania.
5. Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego, uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku, jak gdyby był nadal jej członkiem. Członek który przystąpił do niej w drugiej połowie roku, nie uczestniczy w powstałych w tym roku stratach Spółdzielni.

#### §12

1. 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.
2. Wykluczenie może nastąpić w przypadku, gdy członek Spółdzielni:
  - 1) umyślnie szkodzi Spółdzielni doprowadzając do szkód majątkowych,
  - 2) narusza zasady współżycia społecznego, a w szczególności w sposób rażący lub uporczywy nie przestrzega obowiązującego Regulaminu porządku domowego,
  - 3) narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni i swym działaniem lub zaniechaniem naraża Spółdzielnię na szkodę,

- 4) uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, w szczególności zalega z zapłatą opłat eksploatacyjnych i innych opłat z tytułu używania lokalu mieszkalnego przez okres 3. miesięcy, a w przypadku lokali użytkowych i garaży przez okres 2. miesięcy,
  - 5) umyślnie wprowadza Spółdzielnię w błąd, w celu nabycia określonych uprawnień,
  - 6) wyjechał na pobyt stały lub długotrwały pobyt czasowy, bez spełnienia obowiązku określonego w §8 pkt. 13.
3. W przypadku posiadania przez członka wielu spółdzielczych praw do lokalu mieszkalnego, wykluczenie może nastąpić w przypadku zalegania z opłatami eksploatacyjnymi i innymi opłatami z tytułu używania tylko jednego z posiadanych lokali. Wykluczenie może nastąpić także w przypadku zalegania jedynie z opłatami za garaż.

### §13

1. Członek nie wypełniający obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych, może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić, gdy:
  - 1) członek z przyczyn od niego niezależnych nie wpłacił w terminie wymaganego wpisowego lub udziału.
  - 2) członek z przyczyn od niego niezależnych zalega z zapłatą opłat eksploatacyjnych i innych opłat z tytułu używania lokalu mieszkalnego przez okres 3. miesięcy, a w przypadku lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych przez okres 2. miesięcy,
  - 3) członek utracił tytuł prawny do lokalu,
  - 4) członek nie posiadający spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, trzykrotnie świadomie zrezygnował, bez istotnej przyczyny, z oferty nabycia lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni.
3. W przypadku posiadania przez członka Spółdzielni spółdzielczego prawa do więcej niż jednego lokalu mieszkalnego, wykreślenie może nastąpić w przypadku zalegania z opłatami eksploatacyjnymi i innymi opłatami z tytułu używania tylko jednego z posiadanych lokali. Wykreślenie może nastąpić także w przypadku zalegania jedynie z opłatami za garaż.

### §14

1. Uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka Spółdzielni podejmuje na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu zainteresowanego członka. Jeżeli członek, pomimo prawidłowego zawiadomienia o terminie złożenia wyjaśnień, nie przybędzie na wskazane posiedzenie Rady Nadzorczej, wniosek w sprawie jego wykluczenia lub wykreślenia rozpatrywany będzie bez udziału członka. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie, co najmniej na 14 dni przed terminem wskazanego posiedzenia Rady Nadzorczej i doręcza członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone na skutek nieodebrania przez członka przesyłki ma moc prawną doręczenia.

2. Rada Nadzorcza zawiadamia członka o wykluczeniu lub wykreśleniu, dołączając uchwałę wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia oraz zaskarżenia uchwały do Sądu. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie w terminie 14. dni od dnia podjęcia uchwały i doręcza członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone z powodu nieodebrania przez członka przesyłki lub niezgłoszenie przez niego zmiany podanego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. Zawiadomienie o wykluczeniu lub wykreśleniu członków, którzy wyjechali za granicę, mogą być doręczane przez Spółdzielnię ustanowionemu przez członka pełnomocnikowi lub kuratorowi wyznaczonemu przez właściwy sąd.
4. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje:
  - 1). prawo odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do Walnego Zgromadzenia w terminie 30. dni od dnia otrzymania zawiadomienia oraz prawo uczestniczenia w jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania,
  - 2) prawo zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.  
W przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
5. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało ono złożone co najmniej 21 dni przed jego zwołaniem. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym przez niego w odwołaniu adresem, co najmniej na 14 dni przed tym terminem.
6. 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.

## §15

Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia następującego po dniu, w którym nastąpił zgon.

## **ROZDZIAŁ 4.**

### **POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

#### §16

1. Członkowi przysługuje odwołanie w sprawach między członkiem a Spółdzielnią do organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie, w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji/ uchwały.
2. Nierozpatrzenie odwołania przez Radę Nadzorczą w terminie ustalonym w statucie, uprawnia do wniesienia odwołania bezpośrednio do Walnego Zgromadzenia.

#### §17

1. Wnioski członków Spółdzielni kierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez ten organ w ciągu 30 dni, a jeżeli sprawa wymaga badań i analiz lub jest skomplikowana, w ciągu 60 dni od jej złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka w formie pisemnej.
2. W razie podjęcia decyzji odmownej, Zarząd obowiązany jest podać jej uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
3. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty doręczenia zawiadomienia o treści decyzji Zarządu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza zobowiązana jest do rozpatrzenia odwołania członka w ciągu 60 dni od dnia jego wniesienia oraz doręczenia odwołującemu się odpisu uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Członek spółdzielni ma prawo uczestniczyć w zebraniu Rady Nadzorczej w części dotyczącej rozpoznania jego odwołania.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji przysługuje członkowi prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie winno być złożone w terminie 30 dni od dnia doręczenia pisemnego zawiadomienia o treści uchwały wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o środkach odwoławczych i rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone na 21 dni przed jego zwołaniem.
6. Organ odwoławczy może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminów określonych statutom, jeżeli na podstawie wyjątkowych okoliczności organ odwoławczy uznał to za uzasadnione.
7. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu listem poleconym w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
8. Po wyczerpaniu postępowania wewnątrzspółdzielczego, członek Spółdzielni może dochodzić swoich praw ze stosunku członkostwa na drodze sądowej w trybie i na zasadach określonych przez ustawę – Prawo spółdzielcze.
9. Postanowienia ust. 1-8 nie naruszają uprawnień członka do dochodzenia swoich praw bezpośrednio na drodze sądowej, bez konieczności wyczerpania postępowania wewnątrzspółdzielczego w sprawach, w których ustawa lub statut tak stanowią.



## **DZIAŁ III - ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **§18**

Organami Spółdzielni są:

- a. Walne Zgromadzenie
- b. Rada Nadzorcza
- c. Zarząd.

### **§19**

1. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Liczba osób kandydujących do członkostwa w danym organie Spółdzielni musi być większa od liczby mandatów w tym organie. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
2. Osoby nie mające zdolności do czynności prawnych lub posiadające ograniczoną zdolność do tych czynności, nie mogą być członkami organów statutowych Spółdzielni. Osoby te w Walnym Zgromadzeniu mogą brać udział przez swoich przedstawicieli ustawowych, bądź opiekunów prawnych.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy, określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy dla tych organów.

## **ROZDZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW**

### **§20**

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w terminie do 20 czerwca.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej;
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej, nie mniej jednak niż trzech członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2. Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. 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.

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

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

8. Uchwałę, w tym również uchwałę w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się zwykła większość członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, do podjęcia uchwały konieczne jest aby w Walnym Zgromadzeniu uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania. W sprawach zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest aby w Walnym Zgromadzeniu uczestniczyło łącznie 10% ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

9. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

10. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 9, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

11. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

12. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

## §21

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu lustracji z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub likwidacji Spółdzielni
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej
- 10) uchwalanie zmian statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie upoważnienia Zarządu do podejmowania działań mających na celu założenie związku rewizyjnego,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,

14) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz regulaminu Rady Nadzorczej.

## §22

1. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
3. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu każdą uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub statutu. Na takiej samej zasadzie może zaskarżyć uchwały także Zarząd Spółdzielni.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia jego odbycia, z wyjątkami przewidzianymi w ustawie.
5. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia, przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy, w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia mu uchwały w tej sprawie wraz z jej pisemnym uzasadnieniem.
6. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wnosi Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje Rada Nadzorcza.

## §23

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium Zgromadzenia, w składzie którego są co najmniej: przewodniczący, który kieruje obradami i sekretarz.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał Walnego Zgromadzenia określa Regulamin Walnego Zgromadzenia, uchwalony przez ten organ.
4. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz oraz parafuje protokolant, wyznaczony przez Zarząd.
5. Protokoły są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
6. Protokoły przechowuje Zarząd spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawach przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

## **ROZDZIAŁ 2. RADA NADZORCZA**

### §24

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### §25

1. W skład Rady Nadzorczej wchodzi od 5 do 7 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni. Kadencja Rady Nadzorczej trwa nie krócej niż 3 lata i nie dłużej niż do wyboru członków Rady Nadzorczej na nową kadencję. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie. Szczegółowe zasady i tryb wyborów Rady Nadzorczej zawiera regulamin Walnego Zgromadzenia.
3. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być członek Spółdzielni, który jest pracownikiem Spółdzielni.

4. Członek Spółdzielni wybrany do Rady Nadzorczej w trakcie kadencji, sprawuje mandat do czasu upływu kadencji.
5. Wynagrodzenie dla członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń i wynosi 15% minimalnego wynagrodzenia dla przewodniczącego Rady Nadzorczej i 10% dla pozostałych jej członków.

#### §26

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

#### §27

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd Spółdzielni wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - d) wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania Spółdzielni do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu Spółdzielni,
- 7) składanie Walnemu Zebraniu sprawozdań zawierających w szczególności wynik kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych, dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu Spółdzielni 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) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki lokalami oraz wysokości opłat za lokale,
- 10) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
- 12) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zadań po lustracji,

- 13) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 14) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
  - 15) uchwalanie regulaminu określającego zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
  - 16) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale,
  - 17) uchwalanie regulaminu organizowania przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
  - 18) uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
2. W celu wykonania swych zadań, Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

#### §28

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący tej Rady, a podczas jego nieobecności zastępca przewodniczącego, stosownie do potrzeb, lecz co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej odbywa się po zakończeniu posiedzenia Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru członków Rady Nadzorczej w terminie nie dłuższym niż 7. dni od powyższego posiedzenia. Obowiązek zwołania pierwszego posiedzenia Rady Nadzorczej spoczywa na przewodniczącym tego zebrania.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, w terminie nie dłuższym niż 4 tygodnie od daty złożenia wniosku wraz z uzasadnieniem.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej i poszczególnych komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz zaproszeni goście.

#### §29

Rada Nadzorcza powołuje spośród członków Spółdzielni, w zależności od potrzeb Rady Nadzorczej, komisje stałe i czasowe. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

### **ROZDZIAŁ 3. ZARZĄD**

#### §30

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Kierowanie Spółdzielnią jako zakładem pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy należy jednoosobowo do Kierownika Spółdzielni, który reprezentuje ten zakład wobec pracowników.

### §31

1. W skład Zarządu wchodzi od 2 do 3 członków, w tym prezes i jego zastępcy, wybrani przez Radę Nadzorczą.
2. Z członkami Zarządu, zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
3. Na stanowisko prezesa Zarządu osoba wybierana jest w drodze konkursu.
4. Członkowie Zarządu zatrudnieni w ramach stosunku pracy nie mogą być członkami Spółdzielni.

### §32

1. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu w każdym czasie. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
2. Walne Zgromadzenie może odwołać tego członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

### §33

1. Do kompetencji Zarządu Spółdzielni należy podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 3) prowadzenie działalności spółdzielni w ramach ustalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 5) sporządzanie rocznych, sprawozdań i sprawozdań finansowych i przedkładanie ich do zbadania Radzie Nadzorczej oraz do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu oraz informowanie Rady Nadzorczej o ich realizacji,
  - 6) przedkładanie Radzie Nadzorczej półrocznych sprawozdań z realizacji planu gospodarczego i finansowego Spółdzielni,
  - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą, do sumy najwyższego zobowiązania uchwalonego przez Walne Zgromadzenie,
  - 9) udzielanie pełnomocnictw,
  - 10) współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.

### §34

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału kompetencji określonego regulaminem Zarządu, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Regulamin, o który mowa w ust.1 określa ponadto tryb obradowania i podejmowanie uchwał, zakres odpowiedzialności poszczególnych członków Zarządu oraz inne sprawy organizacyjne i prawne dotyczące tego organu.

3. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba do tego upoważniona przez Zarząd (pełnomocnik).
4. Oświadczenie woli, o którym mowa w ust.3 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni (pieczętką firmową) zamieszczają swoje podpisy używając pieczętki imiennej osoby upoważnionej do ich składania.
5. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

#### §35

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności poszczególnych, za uprzednią zgodą Rady Nadzorczej. Zgoda nie jest wymagana w przypadku udzielenia pełnomocnictwa procesowego.

### **ROZDZIAŁ 4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY I ZARZĄDU**

#### §36

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Z chwilą ustania takiej konieczności należy dokonać wyboru nowego członka Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Nie mogą też prowadzić indywidualnej działalności gospodarczej zbieżnej z przedmiotem działania Spółdzielni określonym w statucie. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu bądź odwołaniu zawieszonych członków Rady Nadzorczej.

#### §37

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub jego pełnomocnikami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

## §38

Członek Zarządu i Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

## DZIAŁ IV - GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### §39

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 4) fundusz wkładów budowlanych,
  - 5) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
  - 6) fundusz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
  - 7) fundusz świadczeń socjalnych.
2. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne na podstawie uchwały Rady Nadzorczej oraz przewidziane w odrębnych przepisach.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określa regulamin tworzenia i funkcjonowania funduszy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą, z wyjątkiem zasad tworzenia i wykorzystywania funduszu świadczeń socjalnych, określonych w odrębnych przepisach.
4. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę bezwynikową, tj. nadwyżka wpływów nad kosztami zmniejsza koszty roku następnego, natomiast niedobór wpływów pokrywany jest ze zwiększonych wpływów roku następnego.

### §40

1. Nadwyżka bilansowa zasila fundusze statutowe Spółdzielni w następującej kolejności:
  - 1) co najmniej 5% na fundusz zasobowy, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych,
  - 2) fundusz remontowy,
  - 3) inne fundusze.
2. Stratę bilansowa pokrywa się z funduszy wg następującej kolejności:
  - 1) fundusz zasobowy,
  - 2) fundusz udziałowy,
  - 3) inne fundusze.

### §41

Rozdział nadwyżki bilansowej oraz sposób pokrycia strat określa uchwała Walnego Zgromadzenia, uwzględniając postanowienia statutu.



## CZEŚĆ SZCZEGÓŁOWA

### DZIAŁ I - SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

#### §42

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania na czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w statucie.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa jest zawierana pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby, albo do małżonków.

#### §43

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym paragrafie.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
  - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
  - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat za zajmowany lokal za 6 miesięcy.
3. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 2, wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.
5. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2 i 3, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

## **DZIAŁ II - PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU**

### **§44**

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

## **DZIAŁ III - SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

### **§45**

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

### **§46**

1. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać prawo do więcej niż jednego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet swoich członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu.
3. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokali przysługiwało tylko jednemu z nich.

### **§47**

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

## **DZIAŁ IV - ZMIANY**

### **§48**

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany lokali z członkami w ramach Spółdzielni oraz z członkami innych Spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiących odrębną własność, jeżeli spełniają wymogi statutu.
2. Zamiana lokali między członkami Spółdzielni a osobami o których mowa w ust. 1, uzależniona jest od wyrażenia zgody dysponenta zamienianych lokali i zawarcia umowy.
3. Zamiana lokalu na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie własnościowego prawa wymaga przeniesienia prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr wniosków o zamianę lokali mieszkalnych składanych przez Członków nie mających partnerów do wzajemnej zamiany i udostępnia go osobom zainteresowanym.
5. Rozliczenia z członkami w związku z zamianą lokali oraz określenie zobowiązań finansowych z tego tytułu, następuje wg postanowień statutu o wnoszeniu wkładów. Szczegółowe zasady zamiany określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten może przewidywać pobieranie od członków, którzy złożyli wnioski o zamianę, jednorazowych opłat manipulacyjnych.

## **DZIAŁ V - UŻYWANIE LOKALU I OPŁATY**

### **§49**

1. Zmiana sposobu używania lokalu jest uzależniona od zgody Spółdzielni i uzyskanego pozwolenia zgodnie z postanowieniami ustawy Prawo budowlane.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek zobowiązany jest do powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

### **§50**

Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## §51

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.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni 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.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
5. Koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów, przypadających na dany lokal, związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku, umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną i oświatowo – kulturalną.
6. Koszty związane z gospodarką lokalami użytkowymi i mieszkalnymi, w których prowadzoną jest działalność gospodarcza odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynków umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną i oświatowo – kulturalną.
7. Odniesienie kosztów na jednostkę fizyczną (osoba, powierzchnia, wskazanie urządzenia pomiarowego, podzielnika kosztów, wyposażenia mieszkania i budynku, charakteru lokalu, lokalizacji itp.) i wynikające z tego opłaty przy uwzględnieniu zatwierdzonego planu gospodarczego i zawartych umów określa i realizuje Zarząd
8. Opłaty odnoszące się do osób ustala się od osób zameldowanych w danym lokalu jak również osób nie zameldowanych lecz zamieszkałych w danym lokalu. W sytuacji gdy w danym lokalu mieszkalnym nikt nie zamieszkuje lub nikt nie jest zameldowany opłaty, obliczane są tak jak dla jednej osoby .
9. Rada Nadzorcza może ustalić pobieranie indywidualnych opłat od członków za czynności nie ujęte w kosztach działalności Spółdzielni.

## §52

1. Opłaty wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
2. Od nie wpłacanych terminowo należności, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

3. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności. Uchwałę w sprawie częściowego lub całkowitego umorzenia odsetek podejmuje na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza.
4. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
5. Za opłaty solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali, niebędącymi członkami Spółdzielni, odpowiadają:
  - a) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych, pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
  - b) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
6. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić członków co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
7. Do osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują Spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu oraz właściele lokali nie będących członkami Spółdzielni, stosuje się ust. 1 - 6.

## **DZIAŁ VI - DODATKOWE WYPOSAŻENIE LOKALI**

### §53

1. Dodatkowe wyposażenie lokalu to nakłady poniesione przez członka z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokalu.
2. Wartość nakładów poczynionych z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu nie jest zaliczana na wkład mieszkaniowy lub budowlany.
3. Dodatkowe wyposażenie lokalu stanowi własność członka i podlega rozliczeniu przez członka opuszczającego z członkiem obejmującym lokal. W przypadku braku porozumienia, pośrednikiem jest Zarząd spółdzielni tylko w zakresie wydanych zezwoleń na dodatkowe wyposażenie.
4. Za dodatkowe wyposażenie lokalu uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalnający lokal otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości dodatkowego wyposażenia lokalu po uwzględnieniu kosztów zużycia, a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę.
5. Oceny przydatności oraz stopnia zużycia dodatkowego wyposażenia lokalu dokonuje się komisyjnie przy udziale przedstawiciela Spółdzielni oraz osób zainteresowanych (zdającej i przyjmującej mieszkanie), chyba że członek zwalnający i obejmujący (także Spółdzielnia) dojdą do porozumienia.
6. Jeżeli członek nowo obejmujący, zwalnający lub Spółdzielnia nie wyraża zgody na przejęcie dodatkowego wyposażenia lokalu, które nie zostało uznane za przydatne z przyczyn technicznych lub estetycznych, albo którego wartość jest niewspółmiernie wysoka w stosunku do wartości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, członek zwalnający lokal obowiązany jest to wyposażenie zabrać, przywracając stan poprzedni lokalu.

## **DZIAŁ VII - ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI DLA POSIADACZY LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU**

### **§54**

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 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 za zajmowany lokal.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:

1) wyceny wartości rynkowej

2) zawarcia umowy

3) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,

obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## **DZIAŁ VIII - ZASADY PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI DLA POSIADACZY WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU**

### **§ 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 za zajmowany lokal.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:

- 1) zawarcia umowy
- 2) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej

obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

4. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do najemców garaży lub lokali o innym przeznaczeniu, istniejących w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli nakłady na budowę takiego garaż lub lokalu w pełnym zakresie poniósł najemca, choćby nawet nie był członkiem Spółdzielni lub ponieśli jego poprzednicy prawni.

## **DZIAŁ IX - NAJEM LOKALI**

### **§56**

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży mogą być zarówno członkowie jak i inne osoby fizyczne lub prawne.
2. O doborze najemców decyduje kryterium zapewniające Spółdzielni największe korzyści. W przypadku równorzędnych ofert na objęcie lokalu w najem, pierwszeństwo mają członkowie Spółdzielni.
3. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
4. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, w stosunku do których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności albo ze względu na brak popytu.

## **DZIAŁ X – WKŁADY**

### **ROZDZIAŁ 1. WKŁADY MIESZKANIOWE**

#### **§57**

Wysokość wkładu mieszkaniowego ustala się jako różnicę między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię) lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy.

#### **§58**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia, w razie braku osób uprawnionych do uzyskania tego prawa po byłym członku, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni i w budynkach Spółdzielni. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.

W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

3. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat za lokal mieszkalny, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

## **ROZDZIAŁ 2. WKŁADY BUDOWLANE**

### **§59**

Wysokość wkładu budowlanego odpowiada całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.

### **§60**

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

### **§61**

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia ma obowiązek ogłosić przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu, w trybie i na zasadach określonych w statucie i w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

## **DZIAŁ XI - SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA**

### **ROZDZIAŁ 1. WYGAŚNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU**

#### **§62**

1. Po ustaniu małżeństwa w skutek rozwodu lub unieważnienia 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 nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.



2. Jeżeli małżonkowie nie dokonali czynności o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznacza im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu.
3. 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 1 roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską.
4. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu.
5. Przepis ust. 3 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w ust. 2, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności o których mowa w ust. 3 i ust. 4, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują.
8. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 6 i 7, konieczne jest złożenie w terminie 1 roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nie procesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

### §63

Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz osoby, które prawa swoje wywodzą od członków, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

## **ROZDZIAŁ 2. WYGAŚNIĘCIE WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU**

### §64

Własnościowe prawo do lokalu wygasa z przyczyn wskazanych w odrębnych przepisach.

## §65

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

## § 66

1. W przypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie 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 zbywa w drodze przetargu. W takim przypadku Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu.
3. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od daty wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie obarcza obowiązkiem dostarczenia innego lokalu.

## §67

Opróżnienie lokalu, do którego prawo wygasa, następuje w trybie §65.

### **ROZDZIAŁ 3. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU**

## §68

W razie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu byłemu członkowi lub jego spadkobiercom przysługuje zwrot udziału i wartości rynkowej prawa do lokalu.

## §69

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka, powinna być dokonana:
  - 1) z tytułu udziałów – w terminie jednego miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok kalendarzowy, w którym wygasło członkostwo,

- 2) z tytułu wartości rynkowej lokalu – nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia określenia tej wartości przez biegłego rzeczoznawcę,
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się należności wymienionych w ust.1 pkt.2 przed upływem jednego miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, prawa swoje wywodzące od członka.

## **PRZEPISY KOŃCOWE**

### §70

W Spółdzielni obowiązują następujące Regulaminy wydane na podstawie statutu:

- 1) Regulamin Walnego Zgromadzenia,
- 2) Regulamin Rady Nadzorczej,
- 3) Regulamin Zarządu,
- 4) Regulamin organizacyjny,
- 5) Regulamin porządku domowego oraz współżycia mieszkańców,
- 6) Regulamin zasad uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
- 7) Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej,
- 8) Regulamin obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali,
- 9) Regulamin udzielania zamówień,
- 10) Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami,
- 11) Regulamin zamiany lokali,
- 12) Inne regulaminy nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia, a uchwalone przez Radę Nadzorczą i podane do wiadomości.

### § 71

Ustala się, że powierzchnię lokali wybudowanych do dnia wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przyjmuje się według ewidencji księgowej.

### §72

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

### § 73

1. Zmiana statutu następuje przez uchwalenie całości aktualnego statutu.
2. Statut i jego zmiany obowiązują od dnia wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.
3. Statut został przyjęty w dniu 19.06.2017 uchwałą Walnego Zgromadzenia numer .....