

# **Statut OSM 2017**

Tekst jednolity



## SPIS TREŚCI

	<b>strona</b>
DZIAŁ I. Postanowienia ogólne .....	5
DZIAŁ II. Członkowie .....	7
DZIAŁ III. Prawa i obowiązki członków .....	11
DZIAŁ IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze .....	14
DZIAŁ V. Wpisowe i udziały .....	15
DZIAŁ VI. Wkłady.....	15
Rozdział I. Wkłady na lokale z nowych inwestycji .....	17
Rozdział II. Wkłady na lokale używane .....	17
Rozdział III. Przeniesienie własności lokalu oraz ustanowienie odrębnej własności .....	19
DZIAŁ VII. Spółdzielcze prawo do lokalu.....	21
DZIAŁ VIII. Przeniesienie własności domów jednorodzinnych na rzecz członków .....	22
DZIAŁ IX. Zasedlanie mieszkań .....	23
DZIAŁ X. Najem .....	24
DZIAŁ XI. Zamiana mieszkań .....	24
DZIAŁ XII. Używanie lokali .....	25
DZIAŁ XIII. Ustanie członkostwa .....	26
DZIAŁ XIV. Skutki ustania członkostwa .....	28
Rozdział I. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu .....	28
Rozdział II. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu .....	30
Rozdział III. Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego .....	31
DZIAŁ XV. Opłaty za używanie lokali .....	32
DZIAŁ XVI. Rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielcze- go prawa do lokalu .....	36
DZIAŁ XVII. Gospodarka Spółdzielni .....	37
DZIAŁ XVIII. Organy Spółdzielni .....	39
Rozdział I. Walne Zgromadzenie .....	40
Rozdział II. Rada Nadzorcza .....	44
Rozdział III. Zarząd .....	47
Rozdział IV. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu .....	49
Rozdział V. Rady Osiedli .....	49
DZIAŁ XIX. Postanowienia przejściowe i końcowe .....	51



## DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

Spółdzielnia nosi nazwę Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa, zwana dalej Spółdzielnią.

### § 2

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Olsztyn.

### § 3

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

### § 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
  - 3) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
  - 4) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
  - 5) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
  - 6) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
  - 7) roboty budowlane specjalistyczne,
  - 8) naprawa i konserwacja metalowych wyrobów gotowych,
  - 9) naprawa i konserwacja urządzeń elektrycznych,
  - 10) pobór, uzdatnianie i dostarczanie wody,
  - 11) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków,
  - 12) wydawanie czasopism i pozostałych periodyków,
  - 13) wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych,
  - 14) wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych,
  - 15) działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni,
  - 16) działalność obiektów kulturalnych,
  - 17) działalność sportowa, rozrywkowa i rekreacyjna.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami (współwłaścicielami) tych nieruchomości.
3. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i Statucie, związaną bezpośrednio z realizacją celu określonego w § 3.
4. Spółdzielnia reprezentuje interesy mieszkańców wobec organów administracji państwowej i organów samorządu terytorialnego oraz podmiotów gospodarki energetycznej, wodociągowo-kanalizacyjnej i gospodarki odpadami komunalnymi.

mi w kształtowaniu cen mediów i usług komunalnych, w zakresie rozwoju konkurencji, przeciwdziałania negatywnym skutkom naturalnych monopolii, uwzględniania wymogów ochrony środowiska oraz równoważenia interesów przedsiębiorców świadczących zbiorowe usługi konsumenckie i spółdzielni mieszkaniowych jako odbiorców tych usług.

5. Spółdzielnia, w celu realizacji zadań określonych w ust. 4, uprawniona jest do wsparcia komitetów wyborczych, stowarzyszeń i innych organizacji biorących udział w wyborach samorządowych, deklarujących podejmowanie działań mających na celu rozwiązanie problemów mieszkańców budownictwa wielorodzinnego, w szczególności w zakresie kształtowania cen mediów i usług komunalnych - przy uwzględnieniu konstytucyjnej zasady równego traktowania obywateli.

## § 5

Przedmiot działalności określony w § 4 Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, w tym garaży, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży udziału w nieruchomości wspólnej (budynku) wraz z prawem do wyłącznego korzystania z oznaczonego lokalu (pomieszczenia) w nieruchomości wspólnej,
- 7) wynajmowanie lokali w budynkach stanowiących własność Spółdzielni, zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
- 8) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni lub własność członków Spółdzielni,
- 9) nabywanie potrzebnych Spółdzielni terenów na własność lub użytkowanie wieczyste,
- 10) budowanie lub nabywanie budynków, urządzeń pomocniczych lub gospodarczych,
- 11) dzierżawę członkom i innym osobom gruntów stanowiących jej własność lub będących w jej użytkowaniu wieczystym,
- 12) prowadzenie gospodarki zasobami lokalowymi oraz zarządzanie majątkiem własnym i powierzonym,

- 13) powoływanie w miarę potrzeb własnych zakładów gospodarczych,
- 14) prowadzenie działalności usługowej i handlowej związanej z przedmiotem swojej działalności, a w szczególności na zlecenie członków i innych osób:
  - a) przeprowadzanie remontów budynków i lokali,
  - b) organizowanie i wykonywanie produkcji pomocniczej związanej z budownictwem,
  - c) zapewnianie nadzoru technicznego i inwestorskiego oraz wdrażanie nowych rozwiązań technicznych i technologicznych w budownictwie,
  - d) organizowanie zaopatrzenia w materiały budowlane, instalacyjne i inne, związane z budownictwem oraz wyposażeniem wnętrz,
- 15) prowadzenie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej na rzecz swoich członków i środowiska,
- 16) propagowanie zasad racjonalnego użytkowania lokali i kultury współżycia społecznego oraz organizowania wzajemnej pomocy wśród mieszkańców.

## § 6

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dn. 16.09.1982 r. *Prawo spółdzielcze*, ustawy z dn. 15.12.2000 r. *o spółdzielniach mieszkaniowych*, innych ustaw oraz zarejestrowanego Statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

## § 7

1. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z podmiotami gospodarczymi. W szczególności może tworzyć z tymi podmiotami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne.
2. Spółdzielnia jest uprawniona do tworzenia spółek akcyjnych, spółek z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółdzielni osób prawnych w celu popierania form budownictwa społecznego.

## DZIAŁ II. CZŁONKOWIE

### § 8

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.  
Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
5. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
6. Członkowie Spółdzielni – osoby fizyczne nie mające pełnej zdolności do czynności prawnych działają przez swych ustawowych lub ustanowionych przez sąd przedstawicieli, zaś osoby prawne przez powołanych pełnomocników. Osoby, które nie mają zdolności do czynności prawnych lub mające ograniczoną zdolność do czynności prawnych nie mogą być członkami organów Spółdzielni.

## § 9

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i zawierać imię, nazwisko, miejsce zamieszkania, numer ewidencyjny PESEL (a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę oraz numer KRS), adres do korespondencji (jeżeli jest inny niż adres zamieszkania/siedziby), dane kontaktowe (numer telefonu, adres e-mail), liczbę zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal mieszkalny, użytkowy, garaż, miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym lub dom jednorodzinny ubiega się przystępujący do Spółdzielni.
2. O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Zarząd w trybie i na zasadach określonych w regulaminie przyjmowania w poczet członków Spółdzielni uchwalonym przez Radę Nadzorczą, kierując się zasadą, że liczba członków oczekujących na przydział lokali mieszkalnych i użytkowych, domów jednorodzinnych oraz garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych powinna odpowiadać liczbie mieszkań, lokali użytkowych, domów jednorodzinnych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym.
3. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone podpisem dwóch członków Zarządu na deklaracji członkowskiej z podaniem daty podjęcia uchwały o przyjęciu.
4. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w terminie jednego miesiąca od złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowanego pisemnie w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.
5. W razie decyzji odmownej, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.



## § 10

1. Spółdzielnia zawiera z członkiem w formie pisemnej umowę o budowę lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub umowę o budowę lokalu, domu jednorodzinnego lub garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu, domu lub garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, zgodnie z przepisami ustawy.
2. Umowa o budowę lokalu na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu zobowiązuje Spółdzielnię i jej członka do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, zaś umowa o budowę lokalu w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu zobowiązuje obydwie strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. Kolejność umów zawieranych z członkami przyjętymi do Spółdzielni w tym samym terminie ustala się dokonując kwalifikacji osób w kolejności zgromadzenia wymaganego wkładu.
4. Z osobą, której w wyniku podziału majątku wspólnego przypadło prawo oczekiwania na przydział lokalu lub domu jednorodzinnego, Spółdzielnia po przyjęciu jej w poczet członków zawiera umowę, nadając numer odpowiadający numerowi umowy zawartej z małżonkiem, który prawo oczekiwania utracił.
5. Z osobą przyjętą w poczet członków Spółdzielni w trybie art. 15 i art. 19 ust. 2 ustawy Spółdzielnia zawiera umowę zachowując numer umowy zawartej z byłym członkiem.
6. Z osobą, która była członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej, a która uzyskała członkostwo w Spółdzielni, zawiera się umowę opatrzoną numerem, jaki wynika z daty jej przyjęcia w poczet członków OSM.
7. Zmiany warunków mieszkaniowych, sytuacji rodzinnej, wielkości mieszkania, jakie członek chce uzyskać, bądź rodzaju uprawnień do lokalu, zaistniałe po zawarciu umowy określającej kolejność przydziału, nie powodują zmiany jej numeru.

## § 11

1. Umowy o ustanowienie spółdzielczych praw do lokali oraz odrębnej własności lokali powinny odpowiadać warunkom określonym w art. 10 ust. 1 i art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.
2. Podstawową jednostką rozliczeniową inwestycji jest zadanie lub obiekt inwestycyjny objęty odrębnym zestawieniem kosztów.
3. Przez koszt budowy lokalu należy rozumieć część kosztów inwestycji przypadających na ten lokal, wynikających z rozliczenia całości kosztów zadania inwestycyjnego.
4. Koszt zadania dzieli się na koszty bezpośrednie i pośrednie.
  - 1) koszty bezpośrednie są to koszty bezpośrednio związane z budową lub nabyciem składników majątkowych (należności za roboty i materiały) łącznie

z narzutami przysługującymi wykonawcom i podatkiem VAT, cena nabycia gruntu oraz inne koszty, które można bezpośrednio odnieść do poszczególnych składników majątkowych;

2) do kosztów pośrednich zalicza się:

- koszty dokumentacji projektowej, badań geologicznych i pomiarów geodezyjnych,
- koszty nadzoru autorskiego, koszty scalenia, podziału lub rozgraniczenia nieruchomości,
- koszty opłat adiacenckich,
- koszty budowy i rozbiórki zaplecza budowy w zakresie obciążającym inwestora,
- koszty przygotowania terenu pod budowę, a w szczególności koszty wyrębu drzew, niwelacji i oczyszczenia terenu, koszty odszkodowań,
- opłata za wieczyste użytkowanie terenu i podatek od nieruchomości w okresie budowy,
- koszty ubezpieczenia obiektu w okresie budowy,
- koszty elementów uzbrojenia terenu (przyłącza i sieci wewnątrzsiedlowe) w zakresie obciążającym Spółdzielnię,
- koszty niezbędne do funkcjonowania obiektów pełnej infrastruktury,
- koszty urządzenia i ukształtowania terenu, założenia zieleni, dróg osiedlowych, miejsc postojowych, oświetlenia dróg i osiedla,
- koszty obsługi inwestycyjnej, w tym nadzoru budowlanego od rozpoczęcia aż do zakończenia inwestycji i zgłoszenia obiektu do użytkowania, koszty kredytu bankowego (prowizja i odsetki),
- inne koszty, których nie można zaliczyć bezpośrednio do wartości określonego składnika majątkowego;

3) koszty pośrednie skorygowane o saldo strat i zysków nadzwyczajnych podlegają rozliczeniu na poszczególne środki trwałe.

5. Kosztami inwestycyjnymi budynków obciąża się istniejące w nim lokale, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
6. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować jak w Polskiej Normie PN-ISO 9836: „Właściwości użytkowe w budownictwie – określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla budynków przekazanych do użytkowania przed 1 stycznia 2000 r. ustala się według Polskiej Normy PN-70/B-02365.
7. W wypadku ulepszenia budynku zwiększającego jego wartość użytkową lub nabycia gruntu pod budynkiem, w tym w wyniku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a także osoba,

której przysługuje prawo odrębnej własności w tym budynku, obowiązani są pokryć koszty tego ulepszenia i nabycia gruntu, przypadające na ich lokale w wysokości wynikającej z rozliczenia.

### **DZIAŁ III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

#### **§ 12**

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo decydowania w sprawach Spółdzielni i oceniania jej działalności w granicach i w sposób określony w ustawach oraz w Statucie Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
  - 2) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni oraz do organów organizacji, w których zrzeszona jest Spółdzielnia na zasadach określonych w ich statutach,
  - 3) otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokółów obrad organów Spółdzielni, protokółów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 4) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
  - 5) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
  - 6) korzystania z pomieszczeń wspólnych oraz pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnej i działalności gospodarczej Spółdzielni na zasadach określonych w Statucie,
  - 7) podejmowania czynności prawnych związanych z posiadaniem prawa do lokalu oraz utrzymaniem i eksploatacją lokalu i nieruchomości wspólnych w trybie i na zasadach określonych w ustawie i Statucie.
3. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów wymienionych w ust. 2 pkt 3, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie w wysokości wynikającej z kalkulacji kosztów, zatwierdzonej przez Zarząd Spółdzielni.

#### **§ 13**

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 postanowieniem Statutu.
- 1<sup>1</sup>. 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, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.

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 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, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
6. Każdy członek Spółdzielni jest obowiązany:
  - 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
  - 2) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych w deklaracji przystąpienia na członka,
  - 3) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
  - 4) uiszczać wymagane należności wymienione w ust. 1–4 w terminie określonym w Statucie,
  - 5) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie,
  - 6) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
  - 7) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym,
  - 8) współdziałać w ochronie mienia stanowiącego własność Spółdzielni, dbać o dobro, rozwój i poszanowanie dobrego imienia Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,

- 9) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części oraz pisemnie powiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu i o wszelkich innych zmianach dotyczących osób korzystających z lokalu, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
  - 10) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.
7. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to straży pożarnej – także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
8. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
- 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych sytuacjach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, w tym instalacji i wymiany urządzeń pomiarowych, dokonania odczytów wskazań urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów ogrzewania (pko);
  - 2) zastępczego wykonania prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni;
  - 3) wykonania obciążającego Spółdzielnię remontu, przebudowy względnie modernizacji lokalu lub budynku;
  - 4) dokonania weryfikacji pomiarów powierzchni użytkowej lokalu i pomieszczeń przynależnych oraz w wypadkach przewidzianych prawem – operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.
9. Osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, a posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni obowiązana jest powiadomić Spółdzielnię o zmianie sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części oraz o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu i zmianach dotyczących ilości osób korzystających z lokalu, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni.
10. W wypadku długotrwałych zaległości z zapłatą należnych opłat za używanie lokalu przydzielonego na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego

korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem, o którym mowa wyżej występuje Zarząd Spółdzielni, w odniesieniu do lokalu przydzielonego na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – na wniosek Rady Nadzorczej, zaś w odniesieniu do lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności – na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

## **DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE**

### **§ 14**

1. Wnioski członków Spółdzielni skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone w terminie 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana i zawiła w ciągu 2 miesięcy od dnia złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach uchybienia terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie wniesie odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka Spółdzielni w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi Spółdzielni przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Postanowienia ust. 1–6 nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## DZIAŁ V. WPISOWE I UDZIAŁY

### § 15

1. Wpisowe wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (t.j. Dz.U. 2015 poz. 2008). Tyle samo wynosi 1 udział w Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni osoba fizyczna jest obowiązany wnieść wpisowe i zadeklarować:
  - 1) co najmniej 2 udziały, jeżeli ubiega się o lokal mieszkalny, a jeśli ubiega się o lokal mieszkalny i garaż (łącznie) – co najmniej 3 udziały;
  - 2) co najmniej 5 udziałów, jeżeli ubiega się o dom jednorodzinny;
  - 3) co najmniej 7 udziałów, jeżeli ubiega się o lokal użytkowy;
  - 4) co najmniej 1 udział, jeżeli ubiega się wyłącznie o garaż.
3. Członek przyjęty do Spółdzielni jako małżonek żyjącego członka lub jako spadkobierca i zapisobiorca jest obowiązany wnieść wpisowe i zadeklarować 1 udział.
4. Członek przyjęty do Spółdzielni jako małżonek zmarłego członka, który w deklaracji lub w pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni na podstawie art. 16 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze wskazał małżonka jako osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały, obowiązany jest wnieść wpisowe w wysokości połowy kwoty określonej w ust. 1 i zadeklarować ilość udziałów zgodnie z ust. 2. Na poczet zadeklarowanych udziałów zalicza się udziały w ilości i wartości przysługującej do wypłaty po zmarłym członku, przy czym przystępujący członek zobowiązany jest do dopłaty wartości udziałów wymaganych zgodnie z ust. 1 i 2 na dzień przyjęcia w poczet członków.
5. Członek Spółdzielni osoba prawna jest obowiązany wnieść wpisowe i zadeklarować:
  - 1) co najmniej 5 udziałów, jeżeli ubiega się o przydział lokalu mieszkalnego;
  - 2) co najmniej 7 udziałów, jeżeli ubiega się o lokal użytkowy;
  - 3) co najmniej 3 udziały, jeżeli ubiega się o garaż.
6. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa w Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 7.
7. Zarząd upoważniony jest do rozłożenia wpisowego i udziałów na raty.

## DZIAŁ VI. WKŁADY

### § 16

1. Wkład mieszkaniowy.
  - 1) Wkładem mieszkaniowym jest kwota wnoszona przez członka ubiegającego się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego według zasad określonych w Statucie i w umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicz-

nych (umorzenie części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków.

2) 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.

## 2. Wkład budowlany.

1) Wkładem budowlanym jest kwota, wnoszona przez członka Spółdzielni ubiegającego się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub o ustanowienie odrębnej własności lokalu, na pokrycie kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal według zasad określonych w Statucie i w umowie o budowę lokalu.

2) 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.

3) Po wejściu w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. *o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw*, tj. od dnia 31 lipca 2007 r. Spółdzielnia nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali, ani praw do miejsc postojowych położonych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego Spółdzielnia przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.

Z dniem wejścia w życie wymienionej ustawy ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stała się ekspektatywą prawa odrębnej własności lokalu.

Umowa zbycia ekspektatywy prawa odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.

3. Wkład mieszkaniowy lub budowlany członek obowiązany jest wnieść w całości przed wydaniem mu lokalu lub w formie zaliczki wniesionej przed wydaniem lokalu i rat płaconych po objęciu lokalu zgodnie ze Statutem i umową o budowę lokalu.

W wypadku ulepszenia budynku zwiększającego jego wartość użytkową lub nabycia gruntu zabudowanego tym budynkiem członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy, zaś członek i osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, obowiązani są uzupełnić wkład budowlany.



4. W wypadku zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu przed wpłatą całego wkładu wszystkie raty, o których mowa w ust. 3, stają się natychmiast wymagalne.  
Postanowienie to nie obowiązuje, gdy zbycie następuje w drodze darowizny na rzecz zstępnych, wstępnych i małżonka, a jeżeli prawo do lokalu objęte jest małżeńską wspólnością majątkową – także zstępnych i wstępnych małżonka.
5. Decyzje w sprawie określenia wysokości wkładu mieszkaniowego, wkładu budowlanego i warunków spłaty części wkładu rozłożonej na raty, a także o zaliczeniu na wkład wartości pracy członka i jego rodziny oraz wartości wniesionych przez niego materiałów budowlanych podejmuje Zarząd Spółdzielni zgodnie z uchwalonym przez Radę Nadzorczą regulaminem ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Decyzje doręczane są członkom w formie pisemnej.

## **Rozdział I. Wkłady na lokale z nowych inwestycji**

### **§ 17**

1. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) lokali dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Wstępne ustalenie kosztów budowy lokali stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokali zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet tego wkładu.

## **Rozdział II. Wkłady na lokale używane**

### **§ 18**

1. Lokalem w rozumieniu Statutu jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali* (Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 983).
2. Lokalem mieszkalnym w rozumieniu Statutu jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
3. Domem jednorodzinnym w rozumieniu Statutu jest dom mieszkalny, jak również samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego, przeznaczona przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Do domów jednorodzinnych stosuje się postanowienia Statutu dotyczące lokali.
4. Wartością rynkową lokalu w rozumieniu Statutu jest wartość określona na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2000 r. nr 46, poz. 543, ze zmianami).

5. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
6. Przez określenie „ustawa” rozumie się ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. *o spółdzielniach mieszkaniowych* (Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116, ze zmianami).

## § 19

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy dotyczącego roszczenia przysługującego dzieciom i innym osobom bliskim, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. 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 zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 13 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokali.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy wymienionej w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2, jest opróżnienie lokalu.
6. Do dnia 31 grudnia 2010 r. na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do 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 budowę jego lokalu, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa, uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 13 ust. 1.

## **§ 20**

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego lokalu.
2. Wartość rynkową lokalu ustala rzeczoznawca majątkowy powołany przez Spółdzielnię. Koszty określenia wartości rynkowej tegoż prawa obciążają osobę uprawnioną do uzyskania zwrotu tejże wartości.
3. Z wartości lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka bądź osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami.
4. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu ustalona w sposób określony w ust. 1 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
5. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie tego lokalu.

## **Rozdział III. Przeniesienie własności lokalu oraz ustanowienie odrębnej własności**

### **§ 21**

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 innych opłat, wymienionych w § 13 ust. 1.
2. Członek Spółdzielni może uiścić za zgodą Spółdzielni należności z tytułu zobowiązań wobec Spółdzielni wymienionych w § 11 ust. 7, w tym z tytułu kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów docieplenia budynku i nabycie gruntu w części przypadającej na jego lokal:
  - 1) przed przeniesieniem własności lokalu,

2) po przeniesieniu własności lokalu w wysokości, terminie i na zasadach określonych w umowie przenoszącej własność lokalu.

W wypadku ratalnych spłat wymienionych należności po przeniesieniu własności lokalu Spółdzielnia zabezpieczy swoje wierzytelności na koszt dłużnika hipoteką na lokalu.

3. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, jeżeli nieruchomości ma uregulowany stan prawny, a uchwała Zarządu Spółdzielni określająca przedmiot odrębnej własności lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie tej nieruchomości jest prawomocna, zaś podział nieruchomości w celu wyodrębnienia własności lokalu jest prawnie dopuszczalny.
4. Członek Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia przenosi własność lokalu, ponosi koszty czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym.
5. 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.
6. Koszty zawarcia umowy wymienionej w ust. 6 oraz koszty postępowania wieczystoksięgowego, o których mowa w ust. 4, obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia.

## § 22

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal 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 § 13 ust. 1 i 1<sup>1</sup>.Zobowiązania wobec Spółdzielni z tytułu ulepszenia budynku lub nabycia gruntu wymienione w § 11 ust. 7 podlegają wykonaniu przez osobę, na rzecz której następuje przeniesienie własności lokalu na zasadach określonych w § 21 ust. 2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie określonym i uwarunkowanym w § 21 ust. 3.
2. Koszty notarialne i wieczystoksięgowe związane z przeniesieniem własności lokalu ponosi osoba, na rzecz której Spółdzielnia przenosi własność lokalu, tak jak w § 21 ust. 4.
3. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamko-

wy 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 ust. 1 i ustaleniu zasad wykonania zobowiązań, o których mowa w ust. 2.

4. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 3, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby zgodnie z postanowieniami ust. 2.
5. 1) W razie zawarcia z członkiem Spółdzielni umowy o budowę lokalu na własność Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność 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 Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
  - 2) Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
  - 3) Umowa o ustanowieniu 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.
  - 4) Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w pkt. 3.

### § 23

Spółdzielnia może wdzierżawić członkom Spółdzielni i innym osobom w drodze przetargu grunt spółdzielczy w celu wybudowania przez nich ze środków własnych garaży lub miejsc parkingowych.

## DZIAŁ VII. SPÓLDZIELCZE PRAWO DO LOKALU

### § 24

1. 1) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może przysługiwać zarówno osobie fizycznej, jak i prawnej. Prawo to może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie współmałżonkom.

W razie zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
- 2) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może przysługiwać tylko osobom fizycznym i może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie takiego prawa. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

### § 25

Spółdzielnia jest obowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

### § 26

1. Lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
2. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub ułamkowej części tego prawa powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne, jeżeli nie spełnia wymagań odrębnego lokalu.
4. Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, garażu i prawa do domu jednorodzinnego stosuje się odpowiednie postanowienia Statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu.

### § 27

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

## **DZIAŁ VIII. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI DOMÓW JEDNORODZINNYCH NA RZECZ CZŁONKÓW**

### § 28

Spółdzielnia może budować domy jednorodzinne w celu ustanowienia ich odrębnej własności.

### § 29

Do prawa do domu jednorodzinnego stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu.

### § 30

1. Po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków Spółdzielni 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 prawami do działki.
2. Przeniesienie własności domu może nastąpić na rzecz spadkobierców członka Spółdzielni lub małżonka, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu.
3. Członkowie Spółdzielni, poza wkładem budowlanym, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domów, koszt czynności przygotowawczych oraz opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości i uzbrojenia terenu, a także udział w kosztach likwidacji Spółdzielni, gdy przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.
4. Po przeniesieniu własności domów wspólne urządzenia wodne, kanalizacyjne, ogrzewcze oraz inne urządzenia podobne stają się współwłasnością właścicieli domów.

### § 31

1. Domy (lokale), dla których ustanowiono odrębną własność, nie wchodzą do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych i w związku z tym osoby uwłaszczone mogą wystąpić ze Spółdzielni.
2. Do wystąpienia ze Spółdzielni, wykluczenia i wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni tych osób stosuje się postanowienia działu XIII Statutu.
3. Spółdzielnia może prowadzić administrację domów po przeniesieniu ich własności na członków.

## DZIAŁ IX. ZASIEDLANIE MIESZKAŃ

### § 32

Członek Spółdzielni może używać przekazanego do jego dyspozycji lokalu od daty wydania lub daty wyznaczonej przez Spółdzielnię do odbioru lokalu.

Jeżeli na podstawie odrębnych przepisów wymagane jest pozwolenie na użytkowanie, członek Spółdzielni może używać lokalu po uzyskaniu takiego pozwolenia.

Członek Spółdzielni nie może bez zgody Spółdzielni przejmować do swojego wyłącznego użytku części nieruchomości i pomieszczeń wspólnych.

### § 33

Umowy o budowę lokali Spółdzielnia rejestruje w rejestrze umów.

### § 34

Szczegółowe zasady zawierania umów, o których mowa w § 33, określa uchwalony przez Radę Nadzorczą regulamin przyjmowania członków Spółdzielni oraz ustanawiania spółdzielczych praw do lokali i prawa odrębnej własności lokali.

## DZIAŁ X. NAJEM

### § 35

1. Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być zarówno członkowie Spółdzielni i inne osoby fizyczne oraz osoby prawne, zgodnie z kryteriami określonymi w regulaminie, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. W przypadku wielości równorzędnych ofert, pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu w najem mają członkowie Spółdzielni.
3. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu i jego przedmiot określa umowa, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni. W sprawach nie uregulowanych w Statucie i umowie obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego* (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zmianami).
4. Najemca jest obowiązany do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń Spółdzielni w stosunku do najemcy z tytułu zawartej umowy. Wysokość zabezpieczenia i termin jego wpłaty określa Zarząd.
5. Najemca lokalu mieszkalnego ma pierwszeństwo w uzyskaniu członkostwa w Spółdzielni i zawarciu umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu w sytuacji, gdy Spółdzielnia zamierza ustanowić takie prawo.

## DZIAŁ XI. ZAMIANA MIESZKAŃ

### § 36

1. Przez zamianę mieszkania należy rozumieć ustanowienie spółdzielczego prawa do innego mieszkania w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania.
2. Spółdzielnia, w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań odpowiadające potrzebom członków i ich rodzin. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków i udostępnia ją osobom zainteresowanym.
3. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

### § 37

1. Realizacja zamiany następuje poprzez:
  - 1) ustanowienie spółdzielczego prawa do innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni,
  - 2) umożliwienie dwóm (lub kilku) członkom Spółdzielni, bądź członkowi Spółdzielni i osobie zajmującej mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni, wymiany dotychczas zajmowanych mieszkań między sobą.
2. Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu pozostającego w dyspozycji gminy uzależniona jest od wyrażenia zgody i zawarcia umowy najmu mieszkania z dotychczasowym członkiem przez organ gminy.



3. Przy rozliczeniu z członkiem Spółdzielni w związku z zamianą oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

### § 38

Wnioski w sprawie zamiany mieszkań Zarząd realizuje w szczególności przez:

- 1) ustanawianie spółdzielczych praw do mieszkań, o ile członkowie ubiegali się o zamianę mieszkań między sobą,
- 2) zaproponowanie zamiany mieszkań między sobą tym członkom Spółdzielni, którzy złożyli wnioski o zamianę lokali lecz nie wskazali siebie wzajemnie,
- 3) ustanowienie spółdzielczego prawa do mieszkania, do którego spółdzielcze prawo do lokalu przysługujące członkowi Spółdzielni wygasło,
- 4) ustanowienie spółdzielczego prawa do nowo wybudowanego mieszkania.

## DZIAŁ XII. UŻYWANIE LOKALI

### § 39

1. Lokal, do którego ustanowiono spółdzielcze prawo do lokalu, może być używany wyłącznie na cele określone w umowie o ustanowienie tego prawa.
2. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga zgody Spółdzielni oraz pozwolenia właściwego organu.
3. Przez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części rozumie się w szczególności:
  - 1) przeróbkę pomieszczenia z przeznaczeniem na pobyt ludzi albo przeznaczenie do użytku publicznego lokalu lub pomieszczenia, które uprzednio miało inne przeznaczenie bądź było budowane w innym celu, w tym także przeznaczenie pomieszczeń mieszkalnych na cele niemieszkalne,
  - 2) podjęcie albo zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego lub pracy, warunki zdrowotne, higieniczno-sanitarne lub ochrony środowiska, bądź wielkość lub układ obciążeń.
4. Instalowanie na obiektach budowlanych krat, żaluzji na balkonach oraz tablic i urządzeń reklamowych jest dopuszczalne tylko za zgodą i na warunkach określonych przez Spółdzielnię.
5. W razie zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bez zgody Spółdzielni oraz pozwolenia właściwego organu Spółdzielnia występuje do właściwego organu o wydanie decyzji nakazującej inwestorowi przywrócenie na jego koszt poprzedniego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

### § 40

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

## DZIAŁ XIII. USTANIE CZŁONKOSTWA

### § 41

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.

### § 42

1. Członek Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. W przypadku przystąpienia do innej spółdzielni mieszkaniowej członek może wystąpić ze Spółdzielni bez uprzedniego wypowiedzenia i żądać niezwłocznie przekazania wniesionych udziałów i wkładów do wskazanej spółdzielni.

### § 43

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności gdy członek:
  - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
  - 2) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni, a w szczególności, gdy nie wykonuje istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,
  - 3) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
  - 4) swoim działaniem poważnie narusza zasady współżycia społecznego,
  - 5) zalega z opłatami za używanie lokalu przez okres co najmniej 3 miesięcy.

### § 44

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn nie zawinionych przez niego może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek Spółdzielni:
  - 1) nie wpłacił w określonym terminie wpisowego lub udziałów,
  - 2) nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie danych w deklaracji przystąpienia na członka, po bezskutecznym wezwaniu członka do zaktualizowania tych danych,
  - 3) utracił więź ze Spółdzielnią przez to, że zbył lokal posiadany na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej wła-

sności lokalu, nie ma w zasobach Spółdzielni innego lokalu podlegającego przepisom ustawy *o spółdzielniach mieszkaniowych* i nie oczekuje na zawarciu ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu albo ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu,

- 4) w sytuacji, gdy w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali i utworzona wspólnota mieszkaniowa, która powierzyła zarząd nieruchomości innemu zarządcy niż Spółdzielnia, zaś lokal nie podlega przepisom ustawy *o spółdzielniach mieszkaniowych*.

## § 45

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka Spółdzielni z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka Spółdzielni. Jeżeli zawiadomiony członek Spółdzielni nie przybędzie na posiedzenie Rady Nadzorczej poświęcone tej sprawie, Rada Nadzorcza rozpatruje wniosek bez jego udziału.

Rada Nadzorcza, podejmując uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia, zawiadamia członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykluczeniu albo wykreśleniu ze Spółdzielni w terminie 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie.

2. Zawiadomienie zwrócone z powodu odmowy odbioru lub nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi Spółdzielni przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo obecności przy rozpatrywaniu odwołania i popierania go.

Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

Odwołujący się członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia co najmniej 3 tygodnie przed tym terminem.

4. Wykluczony lub wykreślony członek Spółdzielni – zamiast złożenia odwołania do Walnego Zgromadzenia – może zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie termin ten biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

5. Wykluczony lub wykreślony członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w sprawie wykluczenia lub wykreślenia w terminie 6 tygodni od dnia pisemnego zawiadomienia członka o uchwale Walnego Zgromadzenia.

Pismo zwrócone z powodu odmowy jego odbioru lub nie zgłoszenia Spółdzielni zmiany adresu członka uważa się za doręczone.

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 zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

### **§ 46**

1. Członka Spółdzielni zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła jego śmierć.
2. Osobę prawną, będącą członkiem Spółdzielni, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

## **DZIAŁ XIV. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA**

### **Rozdział I. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu**

#### **§ 47**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie i Statucie. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
  - 1) jeżeli członek mimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu 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 uiszczaniem opłat, o których mowa w § 13 ust. 1 za 6 miesięcy.Jeśli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć wymienioną uchwałę wobec jednego albo obojga małżonków.  
Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy prawa spółdzielczego o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.  
Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stanie się skuteczne, ustaje członkostwo Spółdzielni.
2. 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. Postępowanie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

3. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o których mowa w ust. 2, Spółdzielnia wyznaczy mu 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 lokatorskiego prawa do lokalu.
4. W wyniku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z przyczyn wymienionych w ust. 1 lub niedokonania czynności określonych w ust. 2 i 3 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi i innym osobom bliskim.

### § 48

1. 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 nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im 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 lokatorskiego prawa do lokalu.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w ust. 1 i 2, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
4. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, 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.
5. Do zachowania roszczeń, o których mowa w § 47 ust. 4 oraz w § 48 ust. 3 i 4 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej z pisemnym zapewnieniem o gotowości 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 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym człon-

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

6. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 4, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało lub ma roszczenie o zawarcie takiej umowy.
7. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu objętego spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w ust. 3, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie zwraca się wkładu mieszkaniowego oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniami przez członka Spółdzielni.

## **Rozdział II. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu**

### **§ 49**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa z chwilą przeniesienia własności tegoż lokalu na rzecz osoby uprawnionej, zrzeczenia się tego prawa na rzecz Spółdzielni oraz w innych wypadkach określonych w kodeksie cywilnym i innych ustawach.
2. W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków § 24 ust. 1 pkt 1 stosuje się odpowiednio.
3. 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.
4. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię, która powinna je zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 20 ust. 3 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek ten powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

### **§ 50**

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, postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio.

### § 51

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, członek bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które swoje prawa od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

### § 52

1. W razie śmierci członka Spółdzielni przed przydzieleniem lokalu na zasadzie własnościowego prawa do lokalu, wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami przechodzi na spadkobierców.
2. W razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub zbyciem ekspektatywy prawa odrębnej własności lokalu umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu.
3. Po śmierci członka Spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu i który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności tego lokalu lub miejsca postojowego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.

W tym wypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

4. Po śmierci najemcy lokalu, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 39 i 48 ustawy, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.

W tym wypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

## **Rozdział III. Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego**

### § 53

Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w Statucie dla wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

### § 54

Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego członek Spółdzielni oraz osoby, które prawo swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczania innego lokalu.

### § 55

Spółdzielcze prawo do garażu oraz miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w Statucie dla wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

### § 56

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym członek Spółdzielni jest obowiązany garaż oraz miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym opróżnić i przekazać Spółdzielni w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa.
2. Po opróżnieniu garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym Spółdzielnia zwraca członkowi Spółdzielni lub uprawnionym spadkobiercom wkład budowlany na zasadach obowiązujących przy zwrocie równowartości własnościowego prawa do lokalu wg wyceny rzeczoznawcy.
3. Członek Spółdzielni, który zawiera ze Spółdzielnią umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do zwolnionego garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, obowiązany jest wnieść wkład budowlany według zasad określonych w § 20 ust. 6 Statutu.

## DZIAŁ XV. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

### § 57

1. Członkowie Spółdzielni wnoszą opłaty na zasadach określonych w § 13 ust. 1, 2, 3 i 5 Statutu. Osoby nie będące członkami wnoszą opłaty na zasadach określonych w § 13 ust. 1<sup>1</sup> i 4 Statutu.  
Opłaty, o których mowa wyżej, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych postanowieniach. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzenia ścieków, dostawy gazu, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.  
Rada Nadzorcza może uchwalić inne niż dla lokali mieszkalnych opłaty za używanie lokali użytkowych. Opłaty za używanie lokali użytkowych mogą być odpowiednio różnicowane współczynnikami korygującymi w zależności od właściwości lokalu.  
Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej może podjąć uchwałę o zwiększeniu obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu wydatków i cię-



żarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

3. Rada Nadzorcza może ustalić pobieranie indywidualnych opłat od członków oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu za wykonywane na ich rzecz czynności stanowiące koszty Spółdzielni, w szczególności:
  - 1) za pośrednictwo w dokonywaniu rozliczeń opłat związanych z zamieszkaaniem,
  - 2) za obsługę i legalizację zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych,
  - 3) tytułem zwrotu kosztów przygotowania dokumentów niezbędnych do podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o podziale Spółdzielni na wniosek członków, udostępnienie ich członkom żądającym podziału oraz kosztów zwołania i przeprowadzenia na podstawie art. 108 § 1 ustawy *Prawo spółdzielcze* Walnego Zgromadzenia według kalkulacji kosztów. Spółdzielnia może żądać od wnioskodawców podziału Spółdzielni solidarnie wpłaty zaliczki na pokrycie kosztów podziału wynikających ze wstępnej kalkulacji kosztów.
4. Do obciążeń Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w § 13 ust. 1 i 2, zalicza się w szczególności:
  - 1) spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami,
  - 2) koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.
5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w ust. 1, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
6. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
7. Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członków Spółdzielni będących właścicielami lokali oraz właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, o zmianie wysokości opłat pisemnie wraz z podaniem uzasadnienia, w terminie:
  - 1) w przypadku opłat zależnych od Spółdzielni co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego,
  - 2) w wypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
8. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mogą kwestionować zasad-

ność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W wypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

9. Za opłaty wymienione w ust. 1 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
10. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 9 pkt 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

### **§ 58**

1. Opłaty, o których mowa w § 57, powinny być uiszczane co miesiąc z góry, w tym przez członków Spółdzielni – do dnia 20, zaś przez nie będących członkami właścicieli i najemców lokali oraz nie będących członkami Spółdzielni osób, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali – do dnia 10 każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat określonych w § 57 powstaje z dniem postawienia członkowi Spółdzielni do dyspozycji przydzielonego lokalu.
3. Gdy po zwróceniu Spółdzielni lokalu wykonanie jego remontu zostało powierzone Spółdzielni, obowiązek płacenia czynszu ustaje po wykonaniu remontu, nie później jednak niż 30 dni od daty protokolarnego przekazania lokalu dla Spółdzielni.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności z tytułu opłat za używanie lokalu Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
5. Z opłat za używanie lokali nie można potrącać swoich należności od Spółdzielni.

### **§ 59**

1. Członek Spółdzielni oraz osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zwalniając lokal zobowiązani są zwrócić go Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszty odnowienia, a także koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych, stanowiących wyposażenie lokalu.
2. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji:
  - wodociągowej oraz ciepłej wody do zaworów odcinających w lokalu,
  - gazowej do urządzenia odbiorczego w budynkach ze zbiorczymi licznikami gazu,
  - gazowej do licznika w budynkach z licznikami gazu indywidualnymi dla poszczególnych lokali,

a także naprawy wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej obejmującej piony zbiorcze bez podejść do przyborów; naprawę poziomów zbiorczych w piwnicach; instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami; instalacji elektrycznej do zabezpieczenia w mieszkaniu (bez wymiany zabezpieczenia); instalacji domofonowej oraz anteny zbiorczej; malowanie klatek i korytarzy piwnic; naprawa wind.

Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymiany wewnątrz lokali poza zakres określony wyżej, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

**3. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących te lokale.**

Jako szczególne obowiązki użytkownika lokalu w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:

- 1) naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawę oraz wymianę okien i drzwi, w uzgodnieniu ze Spółdzielnią,
  - 3) naprawę urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
  - 4) naprawę przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - 6) malowanie drzwi i okien oraz balkonów, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
  - 7) wymianę instalacji elektrycznej wewnątrz lokali przez osoby i firmy posiadające uprawnienia w tym zakresie; odbiór wykonywanych prac winien się odbywać z udziałem przedstawiciela Spółdzielni,
  - 8) naprawę bądź przestawienie pieców węglowych,
  - 9) naprawę bądź wymianę szlichty na balkonach oraz posadzek i ścianek działowych piwnicach.
- 4. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób z nim zamieszkałych obciąża użytkownika lokalu.**
- 5. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkownika lokalu oraz odnowienia lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego użytkownika lokalu, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokali.**
- 6. Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami lokali zwalnijacymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.**

## **DZIAŁ XVI. ROZLICZENIE Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU**

## § 60

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczych praw do lokali osobom uprawnionym przysługuje zwrot wartości rynkowej lokali według zasad określonych w § 19 ust. 2, 3 i 5, § 20 ust. 1–5 oraz § 49 ust. 4, po uprzednim potrąceniu wierzytelności Spółdzielni na podstawie art. 498 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego.
2. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych następców Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, ustaloną zgodnie z § 19 ust. 2–3, po potrąceniu wierzytelności Spółdzielni na podstawie art. 498 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego.
3. W razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć przed uzyskaniem własnościowego prawa do lokalu lub zamieszkaniem przez członka Spółdzielni w przydzielonym mu lokalu, byłemu członkowi przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany.
4. W sytuacji przewidzianej w § 52 ust. 2 spadkobiercom członka Spółdzielni przysługuje zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany.
5. Postanowienia ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych i garaży oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.
6. Na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków nie są zaliczane nakłady mające charakter trwały poniesione na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, poczynione ze środków członków lub innych użytkowników lokali.
7. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
8. W wypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokali dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między osobami zwalnającymi i otrzymującymi lokal.
9. Za urządzenia i wyposażenie dodatkowe uznane przez Spółdzielnię za przydatne członek zwalniający lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia dodatkowego, a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę.
10. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokali w odniesieniu do zbywanych spółdzielczych lokali własnościowych dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

## § 61

Rozliczenie z byłym członkiem Spółdzielni, osobą nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu względnie ich spadkobiercami powinno być dokonane:

- 1) z tytułu wkładu mieszkaniowego i równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego, na dzień wygaśnięcia tego prawa,

- 2) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, na dzień ustania członkostwa,
- 3) z tytułu udziału, na dzień ustania członkostwa.

### § 62

1. Wypłata kwot należnych osobie uprawnionej powinna być dokonana:
  - 1) z tytułu udziału i wkładu mieszkaniowego, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku;
  - 2) z tytułu udziału i równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku;
  - 3) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu.

## DZIAŁ XVII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### § 63

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.

### § 64

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy – powstaje z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach;
  - 2) fundusz zasobowy – powstaje z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach;
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych – tworzony z wpłat wkładów mieszkaniowych;
  - 4) fundusz wkładów budowlanych – tworzony z wpłat wkładów budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusz remontowy,
  - 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
  - 3) fundusz na spłatę kredytów i odsetek.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

4. Wartość środków trwałych i innych, finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów budowlanych, nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady budowlane.
5. Umorzenie środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz z funduszu wkładów mieszkaniowych, obciąża bezpośrednio te fundusze.
6.
  - 1) Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowym. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Fundusz remontowy utworzony z odpisów na lokale dzieli się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni lokali w danej nieruchomości. Za zgodą Rady Nadzorczej Zarząd Spółdzielni może przesunąć środki funduszu remontowego na sfinansowanie niezbędnych prac remontowych w innej nieruchomości. Środki te podlegają zwrotowi w następnych latach obrachunkowych lub przy wydzielaniu się ze Spółdzielni.
  - 2) Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
    - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 13 ust. 1, 2 i 4,
    - b) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
  - 3) Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat, o których mowa w § 13 ust. 1, 2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
7. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni; 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.
8. Zasady określone w ust. 7 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 nie będące 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.

### § 65

Sposób tworzenia i gospodarowania funduszami regulują „Zasady gospodarki finansowej Spółdzielni” oraz regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### § 66

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia z zachowaniem zasady, że co najmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego.
2. Projekt procentowego podziału nadwyżki bilansowej, ze szczególnym uwzględnieniem zasilenia funduszu remontowego, Rada Nadzorczą przedstawia Walnemu Zgromadzeniu.

### § 67

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się w następującej kolejności:

- 1) z funduszu zasobowego,
- 2) z funduszu udziałowego.

### § 68

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie obowiązują przepisy odpowiednich ustaw. Organem uprawnionym do wyboru biegłego rewidenta jest Rada Nadzorczą, do zawarcia umowy o zbadanie sprawozdania finansowego jest Zarząd Spółdzielni.

## DZIAŁ XVIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

### § 69

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorczą,
  - 3) Zarząd.
  - 4) Rady Osiedla.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, 3 i 4 dokonywane są w głosowaniu tajnym z nieograniczonej liczby kandydatów lub w drodze konkursu w odniesieniu do członków Zarządu. Również odwołanie członka organu następuje w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale. Zasada ta dotyczy także sposobu obliczania głosów przy wyborze do organów Spółdzielni.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

5. Za udział w posiedzeniach członkowie Rady Nadzorczej i Rad Osiedli otrzymują wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na liczbę posiedzeń. Wynagrodzenie to w odniesieniu do członków Rady Nadzorczej nie może być większe, niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, zaś w odniesieniu do członków Rady Osiedla nie może przekroczyć 5% wymienionego wyżej minimalnego wynagrodzenia za pracę. Wysokość ryczału określają regulaminy Rady Nadzorczej i Rady Osiedla.

## **Rozdział I. Walne Zgromadzenie**

### **§ 70**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Tryb zwoływania i obradowania Walnego Zgromadzenia określają ustawa *Prawo spółdzielcze* oraz ustawa *o spółdzielniach mieszkaniowych*.
2. Walne Zgromadzenie jest dzielone na części, gdy liczba członków Spółdzielni na koniec ostatniego roku obrachunkowego przekroczy 500 osób.
3. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza kierując się zasadą, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
4. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.  
Za osoby nie mające pełnej zdolności do czynności prawnych działają ich ustawowi przedstawiciele lub wyznaczeni przez sąd opiekunowie.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby te nie są uprawnione do zabierania głosu.
6. Każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

### **§ 71**

1. Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należy:
  - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
  - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu oraz Radzie Nadzorczej,
  - 3) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,



- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz jej likwidacji,
- 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 oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, i Kongres Spółdzielczości,
- 13) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 14) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
- 15) wyrażanie zgody na rozliczenie kwot wpłaconych z tytułu przekształcenia po dniu 23 kwietnia 2001 r. lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na własnościowe prawo do lokalu lub przeniesienia po tym dniu własności lokalu na członka, któremu przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu oraz zaliczanie tych kwot na fundusz remontowy, po zapoznaniu się ze stanowiskiem wyrażonym w tej sprawie przez osoby obowiązane do wpłat na fundusz remontowy na rzecz nieruchomości, której dotyczy wnioski o powyższe rozliczenie.

## § 72

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje także Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej, nie mniej jednak niż 500 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadku wskazanym w ust. 3 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.
6. O czasie, miejscu i porządku obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed

terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia poprzez zamieszczenie ogłoszenia na klatkach schodowych oraz dostarczenie zawiadomień do skrzynek pocztowych przypisanych do lokali członków zamieszkałych na terenie Spółdzielni. Członków zamieszkujących poza zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zawiadamia się na piśmie listem zwykłym na podany przez nich adres. 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.

7. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
8. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad wszystkich części 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 pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
9. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 8, w terminie do 15 dni przed dniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
10. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
11. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

### § 73

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w trybie określonym w § 72 ust. 7. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. 1) Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków Spółdzielni.  
2) 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.  
3) Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut stanowią inaczej.  
4) W niżej wymienionych sprawach do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których

uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie z ogólnej liczby uprawnionych do głosowania:

- a) w sprawie likwidacji Spółdzielni i przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni – 1/2,
- b) w sprawie zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej – 1/5,
- c) w sprawie zbycia nieruchomości lub lokalu przy realizacji budownictwa w systemie deweloperskim, względnie zbycia nieruchomości na potrzeby infrastruktury technicznej – 1/50,
- d) w sprawie zbycia niezabudowanej nieruchomości lub odzyskanego lokalu mieszkalnego – 1/50.

4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie. Powyższe nie dotyczy wyborów do organów Spółdzielni, odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu.

Na żądanie większości członków obecnych na danej części Walnego Zgromadzenia zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

#### § 74

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. 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 przez każdego członka Spółdzielni lub Zarząd Spółdzielni w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem art. 42 § 6–8 *Prawa spółdzielczego*.

#### § 75

1. Obrady danej części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz i co najmniej dwóch asesorów. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb prowadzenia obrad i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

#### § 76

1. Z obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokoły, które podpisują przewodniczący i sekretarze danych części Walnego Zgromadzenia. Na podstawie wyżej wymienionych protokołów sporządza się protokół ogólny Walnego Zgromadzenia, który podpisują przewodniczący i sekretarze wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.

## Rozdział II. Rada Nadzorcza

### § 77

1. Rada Nadzorcza składa się z od 11 do 17 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni na 3-letnią kadencję. Każde osiedle – grupa nieruchomości zamieszkałych przez minimum 500 członków powinna mieć co najmniej jednego reprezentanta w Radzie Nadzorczej.
2. Zadaniem Rady Nadzorczej jest sprawowanie kontroli i nadzoru nad działalnością Spółdzielni.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

### § 78

1. Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są przez Walne Zgromadzenie.
2. W skład Rady Nadzorczej OSM nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
4. Kandydatów do Rady Nadzorczej spośród nieograniczonej liczby członków Spółdzielni zgłaszają do Zarządu Spółdzielni Rady Osiedli oraz członkowie Spółdzielni na zasadach określonych w § 72 ust. 9, to jest w terminie do 15 dni przed dniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Zgłoszeni kandydaci powinni mieć poparcie co najmniej 10 członków, potwierdzone ich imionami i nazwiskami oraz podpisami na listach zgłoszeń lub załączonych do nich listach poparcia.
6. Każdy kandydat, w terminie określonym w ust. 4 przekazuje do Zarządu Spółdzielni oświadczenie, w którym wyraża zgodę na kandydowanie. Ponadto kandydat do Rady Nadzorczej informuje o: braku przeciwwskazań określonych w ust. 2-3 oraz § 90 i 92 Statutu; wymienia zajęcie lub źródło utrzymania i dotychczas pełnione funkcje w samorządzie spółdzielczym oraz ewentualne inne dane – według swojego uznania; oświadcza, że zna zasady odpowiedzialności cywilnej i karnej członka rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej, określone w art. 58 i 267b – 267d ustawy Prawo spółdzielcze; zobowiązuje się działać w interesie wszystkich członków Spółdzielni; zobowiązuje się zapoznać się ze Statutem, regulaminami OSM i ustawami wymienionymi w załączeniu do oświadczenia kandydata na członka Rady Nadzorczej.
7. Warunki wymienione w ust. 4-6 muszą być spełnione łącznie.

8. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym zbiorowej listy zgłoszonych kandydatów, odpowiadających warunkom określonym w ust. 4-6, oraz przedłożenia jej pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

### § 79

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

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

### § 80

W miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi członek Spółdzielni, który uzyskał kolejno największą liczbę głosów w wyborach do Rady Nadzorczej tylko w przypadku, gdy w skład Rady Nadzorczej wchodzi łącznie mniej niż 11 członków lub jeśli grupa nieruchomości zamieszkałych przez minimum 500 członków nie ma co najmniej jednego reprezentanta w Radzie Nadzorczej.

### § 81

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programu działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) badanie okresowe sprawozdań i bilansów,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
  - d) wybór biegłego rewidenta w drodze przetargu ofert w celu badania sprawozdań finansowych Spółdzielni,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach (do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią uprawnionych),
- 8) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 9) uchwalanie regulaminu użytkowania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego,

- 10) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za używanie lokali, z wyjątkiem opłat z tytułu najmu,
  - 11) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztów budowy) lokali,
  - 12) uchwalanie zasad zaliczania na wkład wartości pracy własnej członka i jego rodziny,
  - 13) uchwalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
  - 14) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, oraz ich zatrudnianie,
  - 15) uchwalanie regulaminu obrad ogólnego zebrania członków Spółdzielni – mieszkańców osiedla,
  - 16) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w § 72 ust 5 Statutu,
  - 17) podejmowanie uchwał o wykluczeniu i wykreśleniu członka,
  - 18) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, przydziału, zamiany i najmu mieszkań,
  - 19) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
  - 20) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
  - 21) uchwalanie regulaminu Rad Osiedlowych,
  - 22) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
  - 23) uchwalanie regulaminu udzielania zamówień na dostawy oraz wykonywanie usług i robót budowlanych na rzecz Spółdzielni,
  - 24) uchwalanie regulaminu udostępniania informacji członkom Spółdzielni.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Rad Osiedla, Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

## § 82

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący lub jego zastępca co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania się zwołuje Zarząd Spółdzielni nie później niż w ciągu 14 dni od daty ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być także zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

### § 83

W posiedzeniu Rady Nadzorczej, Prezydium Rady i jej komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

### § 84

Rada Nadzorcza wybiera i odwołuje ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi przewodniczący i jego zastępca, sekretarz oraz przewodniczący stałych komisji Rady Nadzorczej.

### § 85

Zadaniem Prezydium Rady jest wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą oraz koordynacja działalności Rady i własnych komisji.

### § 86

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną, może powołać także inne komisje stałe lub czasowe.
2. Wewnętrzna strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady normuje regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## Rozdział III. Zarząd

### § 87

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 1 – 3 osób, wybranych przez Radę Nadzorczą. Ilość członków Zarządu określa Rada Nadzorcza w formie uchwały, w zależności od uwarunkowań ekonomicznych. W przypadku Zarządu jednoosobowego w jego skład wchodzi prezes, zaś w przypadku Zarządu wieloosobowego w jego skład wchodzi prezes i jeden lub dwóch zastępców prezesa Zarządu.  
Prezesem Zarządu może zostać osoba, która ma wyższe wykształcenie z zakresu prawa, ekonomii, zarządzania lub budownictwa oraz co najmniej 5-letnie doświadczenie w zarządzaniu zespołem ludzkim.
3. Rada Nadzorcza większością 3/4 głosów przy obecności 2/3 statutowego składu Rady może odwołać członka Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać większością 2/3 głosów tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie powołania lub umowy o pracę.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Zarządowi Spółdzielni, natomiast w

razie odwołania prezesa Zarządu uprawnienie to przysługuje Radzie Nadzorczej.

### § 88

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i czynności nie zastrzeżonych w ustawach oraz w Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, lokalizacji, zawierania umów w sprawie budowy lokali oraz ustanawiania spółdzielczych praw do lokali, a także najmu lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych i innych planów działalności Spółdzielni,
  - 3) prowadzenie działalności gospodarczej Spółdzielni w ramach uchwalonych planów,
  - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni przed stratami,
  - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych i bilansu oraz przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu,
  - 6) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 7) udzielanie pełnomocnictw,
  - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 9) reprezentowanie Spółdzielni wobec organów państwowych i samorządowych oraz innych instytucji, organizacji i osób,
  - 10) współdziałanie z innymi spółdzielniami i ich organizacjami.
2. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

### § 89

1. Regulamin Zarządu określa podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.
2. W wypadku Zarządu jednoosobowego oświadczenie woli za Spółdzielnię składa prezes i pełnomocnik Zarządu lub dwaj pełnomocnicy, a w wypadku Zarządu wieloosobowego oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik Zarządu.
3. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

## **Rozdział IV. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu**



### § 90

Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

### § 91

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

### § 92

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. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

### § 93

W wypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu go w pełnieniu czynności. Walne Zgromadzenie, które rozstrzygnie o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu członka Rady, powinno być zwołane w ciągu 3 miesięcy.

### § 94

W wypadku naruszenia zakazu konkurencji przez członka Zarządu Rada Nadzorcza rozpatruje naruszenie tego zakazu w ciągu 2 tygodni.

## **Rozdział V. Rady Osiedli**

### § 95

1. Rada Osiedla stanowi podstawowe ogniwo samorządu Spółdzielni, jako reprezentacja wszystkich członków zamieszkałych na terenie osiedla spółdzielczego, zgodnie z podziałem członków na poszczególne części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

Rada Osiedla współdziała z organami i administracją Spółdzielni oraz z organizacjami, instytucjami i miejskim samorządem na rzecz gospodarczego oraz kulturalno-oświatowego rozwoju osiedla i przestrzegania zasad współżycia społecznego przez mieszkańców.

2. Rada Osiedla składa się z co najmniej 5 członków Spółdzielni zamieszkałych w osiedlu, wybieranych przez zebranie mieszkańców na 3-letnią kadencję.

Liczba członków Rady Osiedla nie może przekraczać liczby budynków w danym osiedlu.

Przy wyborze członków Rady Osiedla obowiązuje zasada, że z każdego budynku może być wybrany do tej Rady jeden członek.

3. Rada Osiedla wybiera ze swego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza.
4. Rada Osiedla obowiązana jest w uzgodnieniu z Zarządem Spółdzielni raz na 3 lata zwołać ogólne zebranie członków Spółdzielni – mieszkańców osiedla i złożyć na nim sprawozdanie ze swej działalności, wysłuchać opinii i wniosków mieszkańców oraz przedstawić im problemy związane z gospodarką osiedla oraz propozycje ich rozwiązania, a także wybrać nową Radę Osiedla.
5. Jeżeli wystąpi potrzeba uzyskania opinii mieszkańców osiedla w sprawie istotnej dla Spółdzielni lub osiedla, to Rada Nadzorcza lub Zarząd mogą zwołać ogólne zebranie mieszkańców osiedla – członków Spółdzielni w każdym czasie. Opinie mieszkańców mogą być uzyskiwane również w formie pisemnej poprzez zbieranie podpisów mieszkańców.
6. Jako ogólne zebranie członków Spółdzielni zamieszkałych w danym osiedlu uznaje się również część Walnego Zgromadzenia obejmującą członków Spółdzielni zamieszkałych w tym osiedlu.
7. Rada Osiedla składa co roku do końca pierwszego kwartału sprawozdanie ze swej działalności za ostatni rok obrachunkowy Spółdzielni jej Radzie Nadzorczej.

## § 96

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek:
  - 1) rezygnacji,
  - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 3) zmiany mieszkania na położone na terenie innego osiedla,
  - 4) odwołania.
3. Na miejsce członka Rady Osiedla, który mandat utracił, ogólne zebranie członków Spółdzielni – mieszkańców osiedla dokonuje wyboru innego członka Rady Osiedla, którego kadencja upływa z końcem kadencji członka, który mandat utracił.

## § 97

Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

- 1) opiniowanie planów rzeczowo-finansowych remontów w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w osiedlu,
- 2) wytyczanie kierunków i koordynowanie działalności społecznej i kulturalnej na terenie osiedla,
- 3) opiniowanie tworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych,
- 4) organizowanie we własnym zakresie pomocy i opieki społecznej,

- 5) organizowanie prac społecznych w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
- 6) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia spółdzielczego,
- 7) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego, organizacjami gospodarczymi i społecznymi, w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, społecznych i kulturalnych w osiedlu,
- 8) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłoszonych przez członków i skarg na działalność administracji osiedla,
- 9) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla.

### § 98

Szczegółowy zakres uprawnień, odpowiedzialności, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## DZIAŁ XIX. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

### § 99

1. Niniejszy jednolity tekst Statutu został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Olsztynie uchwałą nr 6/XI/07 w dniu 23 listopada 2007 roku.
2. Wprowadzono zmiany:
  - w § 73 ust. 3 pkt 4 uchwałą nr 10/10 z 2010 r. II Walnego Zgromadzenia OSM;
  - w § 87 ust. 3 uchwałą nr 16/11 z 2011 r. III Walnego Zgromadzenia OSM;
  - w § 4 i § 5 uchwałą nr 5/14 z 2014 r. VI Walnego Zgromadzenia OSM;
  - w § 57 ust. 7 uchwałą nr 5/15 z 2015 r. VII Walnego Zgromadzenia OSM;
  - w § 15, § 72 ust. 6, § 87 ust. 2, § 89 ust. 2 uchwałą nr 6/16 z 2016 r. VIII Walnego Zgromadzenia OSM.
  - w § 4, § 9 ust. 1, § 21 ust. 5, § 77 ust. 1, § 78, § 80, § 99 ust. 1 uchwałą nr 7/17 z 2017 r. IX Walnego Zgromadzenia OSM.
3. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Statucie mają zastosowanie przepisy *Prawa spółdzielczego, Kodeksu cywilnego* i innych ustaw.
4. Zmiany wprowadzone do Statutu nie mogą ograniczać uprawnień majątkowych członków, nabytych na podstawie poprzednich postanowień Statutu, chyba że taki skutek wynika z przepisu ustawy.

### § 100

1. W razie likwidacji Spółdzielni należności przypadające od Spółdzielni zaspokajają się w następującej kolejności:
  - 1) koszty prowadzenia likwidacji,
  - 2) należności ze stosunku pracy i należności, którym przepisy prawa przyznają taką samą ochronę jak należnościom ze stosunku pracy oraz odszkodowanie

- z tytułu uszkodzenia ciała, wywołania rozstroju zdrowia lub pozbawienia życia, w tym również odszkodowanie z tytułu wypadków przy pracy i chorób zawodowych,
- 3) podatki i inne należności, do których stosuje się przepisy o zobowiązaniach podatkowych oraz należności z tytułu kredytów bankowych,
  - 4) inne należności.
2. Z kwot pozostałych po spłaceniu wszystkich należności i po złożeniu do depozytu sądowego sum całkowicie zabezpieczających należności sporne lub niewymagalne dokonuje się stosownej wypłaty udziałów, jednak nie wcześniej niż przed upływem 6 miesięcy od dnia ogłoszenia wzywającego wierzycieli.
  3. Pozostały majątek zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.
  4. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku Spółdzielni.

### **§ 101**

Organem właściwym do publikowania rocznego sprawozdania finansowego jest „Monitor Spółdzielczy” wydawany przez Krajową Radę Spółdzielczą.