



Spółdzielnia Mieszkaniowa „KOŁO”  
ul. Erazma Ciołka 17  
01-445 Warszawa

---

# STATUT

Tekst jednolity  
(uzupełniony zmianami przyjętymi Uchwałą Nr 2/2023  
Walnego Zgromadzenia  
członków Spółdzielni Mieszkaniowej „KOŁO”  
obradującego w dniu 3 czerwca 2023 roku)

Warszawa  
2023



# Spis treści

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Spis treści .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>I. Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni.....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>II. Członkowie, ich prawa i obowiązki.....</b>   | <b>7</b>  |
| II.1. Członkostwo w Spółdzielni .....   | 7         |
| II.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni .....  | 8         |
| II.3. Wpisowe i udziały .....   | 9         |
| II.4. Prawa członków.....   | 9         |
| II.5. Obowiązki członków .....  | 10        |
| II.6. Ustanie członkostwa.....  | 11        |
| <b>III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....</b>  | <b>13</b> |
| <b>IV. Organy Spółdzielni .....</b>   | <b>14</b> |
| IV.1. Walne Zgromadzenie .....  | 14        |
| IV.2. Rada Nadzorcza.....   | 18        |
| IV.3. Zarząd .....  | 20        |
| IV.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu .....  | 22        |
| IV.5. Rady budynków .....   | 23        |
| <b>V. Tytuły prawne do lokali .....</b>   | <b>24</b> |
| V.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....  | 24        |
| V.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub domu<br>jednorodzinnego .....   | 28        |
| V.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca<br>postojowego w garażu wielostanowiskowym.....  | 29        |
| V.4. Odrębna własność lokalu .....  | 29        |
| V.5. Najem lokalu.....  | 31        |
| <b>VI. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków .....</b>  | <b>33</b> |
| VI.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków .....  | 33        |
| VI.2. Zamiana lokali .....  | 33        |
| <b>VII. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia<br/>    prawa do lokalu.....</b>  | <b>35</b> |
| VII.1. Zasady ogólne .....  | 35        |
| VII.2. Wkłady mieszkaniowe .....  | 36        |
| VII.3. Wkłady budowlane .....   | 37        |
| VII.4. Rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu .....  | 37        |
| <b>VIII. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.....</b>  | <b>39</b> |
| VIII.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje<br>spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego,<br>garażu ..... | 41        |
| VIII.2. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu<br>wielostanowiskowego .....  | 42        |
| <b>IX. Gospodarka Spółdzielni .....</b>   | <b>44</b> |
| IX.1. Zasady ogólne .....   | 44        |
| IX.2. Inwestycje mieszkaniowe .....   | 45        |
| IX.3. Zarządzanie nieruchomościami .....  | 45        |
| <b>X. Przepisy przejściowe i końcowe.....</b>   | <b>49</b> |



# **I. Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni**

## **§ 1**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „KOŁO”, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa, adres: 01-442 Warszawa, ul. Jana Brożka 4.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

## **§ 2**

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu, Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. 1982 nr 30 poz. 210 z późniejszymi zmianami), Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. O spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2001 nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami) oraz innych ustaw.

## **§ 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) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
2. Określoną w ust. 1 działalność 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 w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
  - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
  - 6) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
  - 7) realizowanie czynności organizacyjnych poprzez prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

3. Spółdzielnia może podejmować wszelkie działania mające na celu poprawę bezpieczeństwa osób i mienia znajdującego się na terenie zarządzanym przez Spółdzielnię. W szczególności Spółdzielnia uprawniona jest do instalacji systemu monitoringu.

## § 5

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 4 ust. 1, w zakresie określonym przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia może tworzyć organizacje lub przystępować do innych organizacji, dla realizacji zadań określonych w § 4 ust. 1.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o przystąpieniu do innych organizacji lub o utworzeniu nowych organizacji przez Spółdzielnię jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia udziałów (akcji) tych organizacji.

## § 6

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa w celu sprzedaży swoim członkom znajdujące się w budynkach lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącym członkami Spółdzielni.

## II. Członkowie, ich prawa i obowiązki

### II.1. Członkostwo w Spółdzielni

#### § 7

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej ekspektatywą własności.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 Ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 Ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ww. ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ww. ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowość zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 Ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ww. ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
6. Przepisy § 7 ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego,

o których mowa w art. 17<sup>19</sup> Ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> ww. ustawy.

7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

## § 8

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce i adres zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę, siedzibę oraz adres, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionego wkładu budowlanego, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa, a także numer PESEL.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr zadłużeń użytkowników lokali względem Spółdzielni, w tym z tytułu opłat związanych z użytkowaniem lokalu. Informacje z rejestru mogą być udostępniane członkom Spółdzielni, małżonkowi członka (w zakresie zadłużenia współmałżonka) oraz organom Spółdzielni.
4. Spółdzielnia, jako administrator danych osobowych, uprawniona jest do gromadzenia i przetwarzania danych osobowych członków Spółdzielni i osób zamieszkałych w lokalach na terenie administrowanym przez Spółdzielnię, w celu realizacji swoich zadań statutowych. W szczególności Spółdzielnia uprawniona jest gromadzić i przetwarzać: imiona i nazwisko, imiona rodziców, adres zamieszkania, datę i miejsce urodzenia, adres korespondencyjny, adres mailowy, telefon, PESEL.

## **II.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni**

### § 9

1. Osoba ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni, posiadająca prawo odrębnej własności lokalu w zasobach Spółdzielni, składa deklarację członkowską.
2. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania i adres osoby ubiegającej się o członkostwo w Spółdzielni, a w odniesieniu do osób prawnych ich nazwę, siedzibę, adres. Deklaracja powinna zawierać wyrażenie zgody przez osobę ubiegającą się o członkostwo na przetwarzanie jej danych osobowych zawartych w deklaracji dla potrzeb związanych z działalnością Spółdzielni, zgodnie z Ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. O ochronie danych osobowych (Dz. U. 1997 Nr 133 poz. 883 z późniejszymi zmianami).



3. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub za osobę o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
4. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
5. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
6. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
7. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom Ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ww. ustawy.

## **II.3. Wpisowe i udziały**

### **§ 10**

1. Wartość udziałów nie podlega waloryzacji.
2. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
3. Spółdzielnia dokonuje zwrotu udziałów wniesionych przez byłego członka w terminie 3 miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni. Zwrot dokonywany jest przelewem na rachunek bankowy wskazany przez uprawnionego.

## **II.4. Prawa członków**

### **§ 11**

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 4) prawo żądania, w trybie określonym w Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 5) prawo żądania, w trybie określonym w Statucie, zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia zgłoszonych spraw,
  - 6) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
  - 7) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
  - 8) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów,
  - 9) prawo przeglądania rejestru członków,
  - 10) prawo otrzymania, po uprzednim uiszczeniu opłaty określonej przez Radę Nadzorczą, kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,

- 11) prawo do zapoznania się z uchwałami Rady Nadzorczej z wyjątkiem spraw osobistych członków,
  - 12) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
  - 13) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
  - 14) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
  - 15) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
  - 16) prawo żądania zawarcia umowy:
    - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
    - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
    - c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
  - 17) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
  - 18) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 19) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy Ustawy O ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.
  3. Opłatę za wydanie wszelkich zaświadczeń ponosi członek występujący o te dokumenty. Wysokość opłat określa uchwała Rady Nadzorczej na podstawie sporządzonej „kalkulacji kosztów”.
  4. Członkowi nie przysługuje prawo do potrącenia przysługujących mu od Spółdzielni należności z jego zobowiązań wobec Spółdzielni z tytułu opłat określonych w § 12 ust. 4 i 5 Statutu.
  5. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów które chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 14 dni od daty złożenia wniosku, chyba że obszerność wnioskowanego materiału to uniemożliwia.
  6. Zaznajomienie, o którym mowa w ust. 1, oznacza prawo członka do wglądu w dokumenty Spółdzielni, z których można robić notatki i odpisy we własnym zakresie. Prawo to nie umożliwia wydania członkowi kserokopii tych dokumentów.
  7. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje na cele sprzeczne z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczna szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

## **II.5. Obowiązki członków**

## § 12

Członek Spółdzielni obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 3) terminowo wносить opłaty na fundusz remontowy i inne fundusze celowe tworzone w Spółdzielni,
- 4) uiszczać terminowo opłaty związane z:
  - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 5) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 7) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 8) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 9) uzyskać zgodę w przypadku zmiany sposobu korzystania z lokalu lub jego przeznaczeniu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 11) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
- 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody oraz w przypadku konieczności wykonania prac remontowych przez Spółdzielnię,
- 13) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu jego stanu technicznego i działania instalacji, określenia zakresu niezbędnych prac naprawczo-remontowych oraz ich wykonania,
- 14) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 15) udostępnić lokal w celu instalacji urządzeń pomiarowych wskazujących zużycie wody i energii cieplnej oraz w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych różnego rodzaju i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
- 16) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni lub w regulaminach.

## II.6. Ustanie członkostwa

## § 13

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu
  - 7) skreślenia z rejestru członków osoby zmarłej, a w odniesieniu do osób prawnych z chwilą skreślenia ich z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 Ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b Ustawy Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

### **III. Postępowanie wewnętrzzspółdzielcze**

#### **§ 14**

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym.

#### **§ 15**

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca od dnia ich złożenia. O sposobie rozpatrzenia wniosku Zarząd powiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i poinformować członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym.
4. Odpis uchwały zwrócony na skutek:
  - a) nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu,
  - b) odmowy jego przyjęcia,
  - c) nie podjęcia w terminie,ma moc prawną doręczenia.
5. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym, bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
6. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnętrzzspółdzielcze ulega umorzeniu.

#### **§ 16**

1. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie dwóch tygodni od daty jej podjęcia.
2. Odpis uchwały zwrócony na skutek:
  - a) nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu,
  - b) odmowy jego przyjęcia,
  - c) nie podjęcia w terminie,ma moc prawną doręczenia.

## **IV. Organy Spółdzielni**

### **§ 17**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
  - 4) Rady Budynków.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, dokonywane są w głosowaniach tajnych spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą ilość głosów.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

### **IV.1. Walne Zgromadzenie**

#### **§ 18**

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

#### **§ 19**

1. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej, niż jednego członka.
2. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

#### **§ 20**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca danego roku.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) 1/10 członków Spółdzielni.

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia musi być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. Zarząd w terminie 14 dni od wniesienia żądania zwołania Walnego Zgromadzenia powiadamia Radę Nadzorczą o planowanym terminie Walnego Zgromadzenia.
7. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
8. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być wykładane co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
9. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądać zamieszczenia określonych spraw w porządku obrad w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekty uchwał zgłaszane przez członków Spółdzielni muszą być poparte przez co najmniej 10 członków.
10. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później, niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

## § 21

1. Zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia zamieszcza na swojej stronie internetowej, w siedzibie Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń poszczególnych budynków, najpóźniej na 21 dni przed planowanym terminem Walnego Zgromadzenia.
2. W przypadku umieszczenia w porządku obrad dodatkowych spraw zgłoszonych przez uprawnionych, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni na 7 dni przed planowanym terminem Walnego Zgromadzenia w sposób określony w ust. 1 niniejszego paragrafu.
3. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektu uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni w sprawach objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia, podanym do wiadomości w sposób określony w § 21 Statutu.

## § 22

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w sposób określony w § 21 Statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeśli 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. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia na których uchwała była

poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów.
5. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - 1) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
  - 2) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium,
  - 3) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - 4) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni,
  - 5) 2/3 w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji.

## § 23

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony Członek Rady Nadzorczej.
2. W przypadku jeśli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach, każda część Walnego Zgromadzenia wybiera członków Prezydium w składzie:
  - 1) przewodniczący,
  - 2) zastępca przewodniczącego,
  - 3) sekretarz,głosując odrębnie na każdego z nich.
3. Z każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz danej części.
4. W terminie do 7 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, przewodniczący, lub w jego zastępstwie sekretarz każdej części Walnego Zgromadzenia, na wspólnym posiedzeniu obliczają liczbę głosów oddanych podczas głosowań nad poszczególnymi uchwałami i podczas wyborów. Podczas obliczania głosów w pierwszej kolejności oblicza się głosy oddane na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, a następnie sumuje się liczbę głosów. Z czynności liczenia głosów sporządza się protokół, który podpisują wszystkie osoby uczestniczące przy ich obliczaniu. Wyniki głosowania przekazywane są niezwłocznie Zarządowi Spółdzielni, który wywiesza je w biurze Zarządu.  
W razie równej ilości głosów oddanych na poszczególnych kandydatów do Rady Nadzorczej – wyboru dokonuje się w formie losowania przeprowadzonego przez osoby uczestniczące przy obliczaniu głosów, tak by liczba kandydatów odpowiadała liczbie członków Rady Nadzorczej określonej w § 29 ust. 3 Statutu.  
W przypadku jeśli w terminie 7 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia nie zostanie sporządzony protokół określający liczbę oddanych łącznie głosów przy poszczególnych głosowaniach, obliczenia głosów i publikacji wyników dokonuje Zarząd Spółdzielni.

## § 24

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu przyjętego porządku obrad.

## § 25

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,



- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych Zarządu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków Członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium Członkom Zarządu w głosowaniu tajnym, odrębnie na każdego członka Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych Rzeczypospolitej Polskiej oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia,
- 15) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 16) wybór członków Rady Nadzorczej i ich zastępców.

## § 26

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

## § 27

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członków może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednak prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo

wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## § 28

1. Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Walne Zgromadzenie może odbywać się w częściach.
3. W każdej części Walnego Zgromadzenia uczestniczą członkowie Spółdzielni zamieszkali na terenie wskazanym w uchwale Rady Nadzorczej, a także pełnomocnicy członków z prawem czynnego udziału w Zgromadzeniu zgodnie z wydanym mandatem.
4. Podziału Walnego Zgromadzenia na części dokonuje Rada Nadzorcza biorąc pod uwagę położenie poszczególnych nieruchomości.
5. Każdy członek Spółdzielni uczestniczy tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia i przysługuje mu jeden głos.
6. Członek, któremu przysługują prawa do lokali znajdujących się w różnych nieruchomościach, dokonuje wyboru części Walnego Zgromadzenia, w której będzie uczestniczył. O dokonanym wyborze członek informuje pisemnie Zarząd Spółdzielni najpóźniej na 7 dni przed planowanym terminem Walnego Zgromadzenia.
7. Każda część Walnego Zgromadzenia może obradować i podejmować uchwały bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
8. Walne Zgromadzenie nie może być podzielone na części liczące mniej niż 100 członków.

## IV.2. Rada Nadzorcza

### § 29

1. Członkowie Rady Nadzorczej i ich zastępcy wybierani są przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni. Zgłoszenia kandydatów na członków Rady Nadzorczej powinny być składane na piśmie najpóźniej na 15 dni przed planowanym terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Do zgłoszenia należy dołączyć pisemną zgodę kandydata na udział w wyborach oraz oświadczenie o poparciu kandydata podpisane przez co najmniej 15 członków Spółdzielni, którzy wywiązują się ze swoich obowiązków Statutowych.  
Osoba kandydująca na członka Rady Nadzorczej nie musi być obecna na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.  
Kandydatem na członka Rady Nadzorczej nie może być osoba nie wywiązująca się z podstawowych obowiązków względem Spółdzielni, określonych w Statucie. W przypadku jeśli w wyżej wskazanym terminie członkowie Spółdzielni nie zgłoszą liczby kandydatów odpowiadającej co najmniej liczbie mandatów w Radzie Nadzorczej, prawo wskazania kandydatów przysługuje Zarządowi Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

3. W skład Rady Nadzorczej wchodzi od 7 do 15 członków.
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i rozpoczyna się od pierwszego posiedzenia Rady Nadzorczej zwołanego przez Zarząd Spółdzielni w terminie 14 dni od ogłoszenia wyniku wyborów do Rady Nadzorczej. Z tym dniem kończy się kadencja Rady Nadzorczej w dotychczasowym składzie.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

### **§ 30**

1. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków uczestniczących w zebraniu organu, który dokonał wyboru,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, do Rady Nadzorczej wchodzi do końca kadencji wybrany zastępca członka Rady Nadzorczej.

### **§ 31**

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej, w tym wysokości opłat eksploatacyjnych i odpisów na fundusz remontowy,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której wykorzystane będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 8) podejmowanie uchwał niezbędnych do prawidłowego prowadzenia działalności Spółdzielni,
- 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 11) podejmowanie uchwał o przeprowadzeniu Walnego Zgromadzenia w częściach lub w całości i ustalanie zasad podziału i zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia przy zachowaniu zasady,

- że członkowie zamieszkali w obrębie jednej nieruchomości nie mogą być zaliczeni do różnych części Walnego Zgromadzenia,
- 12) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 13) uchwalanie zasad gospodarowania Spółdzielni, w tym uchwalanie wysokości opłat eksploatacyjnych i opłat na fundusz remontowy,
  - 14) uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
  - 15) podejmowanie uchwał w sprawie określenia wysokości opłat pobieranych z tytułu wydawania członkom Spółdzielni kopii dokumentów o których mowa w § 11 Statutu,
  - 16) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 17) podejmowanie uchwał w sprawie przeznaczenia zysku osiągniętego w wyniku realizacji inwestycji budowlanych na zasadach rynkowych,
  - 18) podejmowanie uchwał w sprawie zasad na jakich realizowane są przez Spółdzielnię inwestycje budowlane.

### § 32

W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza poprzez swoje Komisje może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

### § 33

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## **IV.3. Zarząd**

### § 34

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

### § 35

1. W skład Zarządu wchodzi od dwóch do trzech członków, w tym Prezes Zarządu.
2. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Uchwała o odwołaniu podejmowana jest większością 2/3 głosów i wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych Członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Członkiem Zarządu nie może być osoba prawomocnie skazana za przestępstwo gospodarcze. Prawomocny wyrok skazujący stanowi podstawę odwołania Członka Zarządu.

## **§ 36**

1. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Ustawy Prawo spółdzielcze i Kodeksu Pracy. Dopuszcza się możliwość zatrudniania członków Zarządu na podstawie umowy zlecenia.
2. Odwołanie Członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

## **§ 37**

1. Do zakresu działania Zarządu należy:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 4) zwoływanie Zebrań Mieszkańców poszczególnych budynków w celu dokonania wyboru Rady Budynku,
  - 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 6) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 7) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 8) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
  - 9) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 10) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 11) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych,
  - 12) udzielanie pełnomocnictw określonych w § 40,
  - 13) podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w Statucie innym organom,
  - 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 15) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 16) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności i sprawozdanie finansowe Walnemu Zgromadzeniu w celu przyjęcia, jak również Radzie Nadzorczej do zaopiniowania.

## **§ 38**

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa Zarządu, a w jego nieobecności – przez Członka Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członków Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **§ 39**

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

## § 40

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

## IV.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

### § 41

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji Członka (Członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod podjęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
  - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
  - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

### § 42

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni Mieszkaniowej „KOŁO” w Warszawie, 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.

## IV.5. Rady budynków

### § 43

1. W budynkach mieszkalnych wchodzących w skład zasobów Spółdzielni możliwe jest tworzenie Rad Budynków.
2. Rada Budynku składa się co najmniej z trzech osób, nie więcej jednak niż z siedmiu, wybieranych przez członków Spółdzielni zamieszkałych w danym budynku. Członkiem Rady Budynku może być tylko osoba będąca członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej „KOŁO” wywiązująca się ze swoich podstawowych obowiązków, w szczególności nie posiadająca żadnych zaległości w opłatach na rzecz Spółdzielni.
3. Kadencja Rady Budynku trwa 3 lata. Utrata mandatu członka Rady Budynku przed upływem kadencji następuje w przypadku odwołania większością głosów członków zamieszkałych w danym budynku, zrzeczenia się mandatu lub ustania członkostwa w Spółdzielni.
4. Do uprawnień Rady Budynku należy przygotowywanie propozycji dotyczących corocznego planu remontowego budynku oraz opiniowanie działań organów Spółdzielni dotyczących danego budynku. Propozycje powyższe powinny być składane Radzie Nadzorczej w terminie do dnia 10 stycznia każdego roku.
5. Zarząd Spółdzielni zwoła zebrania mieszkańców budynku w celu dokonania wyboru Rady Budynku w terminie do dnia 30 września 2008 roku.
6. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest również zwołać zebranie mieszkańców budynku na żądanie co najmniej 50 % mieszkańców danego budynku złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
7. Szczegółowe zasady dotyczące funkcjonowania Rady Budynku określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **V. Tytuły prawne do lokali**

### **§ 44**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia:

- 1) ustanawia na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawia na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmuje członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 4) ustanawianie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym na rzecz osób nie będących członkami Spółdzielni.

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

#### **§ 45**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni - osoby prawnej.
9. Wynajmowanie oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do niezwłocznego pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.



10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

#### **§ 46**

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

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

#### **§ 47**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 46, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### **§ 48**

1. 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 zawarcia umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię.

Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 49

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Ustawie O spółdzielniach mieszkaniowych. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> Ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> Ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych;
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 Ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
7. 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.

8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 Ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ww. ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
10. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 7 jest opróżnienie lokalu. Wypłata następuje w terminie 3 miesięcy od opróżnienia lokalu. Jeżeli zbycie lokalu następuje w formie przetargu, o którym mowa w ust. 5, wypłata następuje w terminie 3 miesięcy od dokonania wypłaty przez osobę, która wygrała przetarg.

## **§ 50**

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

## **§ 51**

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

## **§ 52**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 49, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 46, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 46, zamieszkać w tym lokalu, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

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

5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 ww. ustawy.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2<sup>1</sup> i 2<sup>2</sup> ww. ustawy.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

### § 53

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba której prawo przysługiwało oraz osoby w lokalu na stałe zamieszkałe lub faktycznie z lokalu korzystające, zobowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Przed opróżnieniem lokalu osoby te są zobowiązane do przeprowadzenia remontu lokalu w zakresie określonym w § 123 ust. 1 Statutu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## **V.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego**

### § 54

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 7. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

### § 55

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

### § 56

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste z uwzględnieniem obciążeń hipotecznych.

### § 57

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 117, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

### § 58

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 dokonania 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.

## **V.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym**

### § 59

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

## **V.4. Odrębna własność lokalu**

### § 60

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

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,

- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

### **§ 61**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 60, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### **§ 62**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 60 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 60 ust. 1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 60, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

### **§ 63**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 60 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 60 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

### **§ 64**

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

### **§ 65**

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

## § 66

1. Spółdzielnia może realizować inwestycje budowlane również na rzecz osób nie będących jej członkami. Inwestycje takie realizowane są na zasadach rynkowych. Przy realizacji inwestycji na zasadach rynkowych Spółdzielnia zawiera umowy o budowę w oparciu o przepisy Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. O własności lokali (Dz. U. 1994 Nr 85 poz. 388 z późniejszymi zmianami).
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom Ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem § 7.

## § 67

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 27 Statutu stosuje się odpowiednio.

## § 68

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

## § 69

Przepisy § 60-68 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## V.5. Najem lokalu

### § 70

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielni może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

7. Prawa i obowiązki najemców, przedmiot najmu, czas najmu, wysokość czynszu i innych opłat, określają postanowienia umowy, którą zawiera najemca ze Spółdzielnią.

## § 71

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza.
4. 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.



## **VI. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków**

### **VI.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków**

#### **§ 72**

1. O kolejności zawierania umów o budowę lokali decyduje zgłoszenie wniosku o zawarcie umowy przez osoby spełniające kryteria ustalone przez Radę Nadzorczą dla danego zadania inwestycyjnego.
2. O rozpoczęciu realizacji nowej inwestycji budowlanej i możliwości podpisywania umów o budowę lokali Spółdzielnia zawiadamia w formie ogłoszeń zamieszczonych w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej.

#### **§ 73**

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni:
  - 1) na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeśli mieszkanie było dotychczas zajmowane na warunkach lokatorskich,
  - 2) na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jeśli został wybudowany na gruncie, do którego Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego,
  - 3) na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Po wyczerpaniu ofert przekładanych członkom, o których mowa w § 72 Spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust. 1 ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 74**

Tryb przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **VI.2. Zamiana lokali**

#### **§ 75**

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

## § 76

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
  - 1) zamiana cywilna,
  - 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna może być dokonywana wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinnego) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

## § 77

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.

## § 78

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni Mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

## **VII. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu**

### **VII.1. Zasady ogólne**

#### **§ 79**

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych na zasadach określonych w umowie.

#### **§ 80**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 79 dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2) ostatecznie – po zakończeniu całej inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Przez zakończenie inwestycji rozumie się zakończenie finansowania inwestycji przez Spółdzielnię.
3. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą, zawierającego:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np.: w stosunku do kubatury powierzchni czy wielkości kosztów pośrednich),
  - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych, atrakcyjności.
4. Regulamin, o którym mowa w ust. 3 powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

#### **§ 81**

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 79, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię

w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

2. W odniesieniu do inwestycji realizowanych na zasadach rynkowych, cenę 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu określa się na podstawie planowanych kosztów inwestycji powiększonych o założony zysk.

## **§ 82**

Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

## **§ 83**

Jeśli w skutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne koszty związane z uzyskaniem i obsługą zadłużenia kredytowego Spółdzielni.

## **VII.2. Wkłady mieszkaniowe**

### **§ 84**

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

### **§ 85**

Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 90 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu z odsetkami.

### **§ 86**

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu osoba, z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.

### **VII.3. Wkłady budowlane**

#### **§ 87**

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych Statucie i w umowie o budowę lokalu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

#### **§ 88**

1. Członek uzyskujący spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 91 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

#### **§ 89**

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

### **VII.4. Rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu**

#### **§ 90**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 49 ust. 7 Statutu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;

- 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt. 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
5. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

## § 91

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa określona w operacie szacunkowym, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu ponosi dotychczasowy użytkownik lokalu.

## § 92

Warunkiem wypłaty, o której mowa w § 91 ust. 1, jest opróżnienie lokalu. Wypłata następuje w terminie 3 miesięcy od opróżnienia lokalu. Jeżeli zbycie lokalu następuje w formie przetargu, wypłata następuje w terminie 3 miesięcy od dokonania wpłaty przez osobę, która wygrała przetarg.

## VIII. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali

### § 93

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 ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 Ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa;
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. O gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741 z późniejszymi zmianami) lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w ust. 1 pkt. 1, podlega odprowadzeniu przez spółdzielnię mieszkaniową do Funduszu Dopłat, o którym mowa w Ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. O dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. 2002 Nr 230, poz. 1922, z późniejszymi zmianami).
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w Ustawie z dnia 10 października 2002 r. O minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. 2002 Nr 200 poz. 1679) z późniejszymi zmianami).

### § 94

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

### § 95

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.

### **§ 96**

Najemca lokalu stanowiącego własność Spółdzielni, który nie poniósł w pełni kosztów budowy tego lokalu albo nie ponieśli ich jego poprzednicy prawni, może ubiegać się o przeniesienie na jego rzecz prawa własności wynajmowanego lokalu. Decyzję o przeniesieniu własności lokalu podejmuje Walne Zgromadzenie. Warunkiem przeniesienia własności lokalu jest zapłata ceny, której wysokość nie może być niższa od wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Koszt sporządzenia operatu szacunkowego pokrywa najemca

### **§ 97**

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali powinny być rozliczane na członków Spółdzielni. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa uchwała Rady Nadzorczej.
3. Spółdzielnia wystąpi z wnioskiem do Wojewody o refundację kosztów związanych z podziałem nieruchomości oraz czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości, a także ewidencji gruntów i budynków, w tym także uzasadnionych prac geodezyjnych.

### **§ 98**

1. Członek wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należność warunkującą tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. W przypadku własności lokalu termin, o którym mowa w ust. 1, nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od zawiadomienia członka o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

### **§ 99**

Spółdzielnia powinna wyznaczyć termin zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu w terminie 30 dni od uregulowania przez członka należności warunkujących zawarcie umowy.

### **§ 100**

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.



## **VIII.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu**

### **§ 101**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia Mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 117 Statutu.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną chyba, że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 Ustawy O gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności, lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

### **§ 102**

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 101 Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przeniesienia własności.

### **§ 103**

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

### **§ 104**

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24 ust. 2

Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. O księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 1982 Nr 19 poz. 147 z późniejszymi zmianami).

### § 105

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

### § 106

Do istniejących w dniu 24 kwietnia 2001 r. praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2 ustanowionej Ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. O zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 1982 Nr 19 poz. 147 z późniejszymi zmianami). Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka Spółdzielni mają zastosowanie zasady:

- 1) jeżeli prawo do domu jednorodzinnego 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 domu. W razie bezskuteczności upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu,
- 2) w razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, przepis pkt 1 stosuje się odpowiednio,
- 3) po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań Spółdzielni pokrywających należności z tytułu wkładów, Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek,
- 4) przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu,
- 5) członkowie, oprócz wkładu budowlanego, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu, a także udział w kosztach likwidacji Spółdzielni, o ile przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.

## **VIII.2. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego**

### § 107

Na pisemne żądanie członka Spółdzielni Mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 117 Statutu.

### **§ 108**

1. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, na rzecz których Spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności tego garażu zgodnie z art. 17 Ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają w odpowiednich ułamkowych częściach tych członków Spółdzielni albo osoby nie będące członkami Spółdzielni, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności tego garażu.

### **§ 109**

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu.

W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

# **IX. Gospodarka Spółdzielni**

## **IX.1. Zasady ogólne**

### **§ 110**

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

### **§ 111**

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej z uwzględnieniem wymogu wynikającego z § 31 ust. 1 pkt 4 Statutu.

### **§ 112**

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

### **§ 113**

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) fundusz remontowy,
  - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
  - 6) (wykreślony),
  - 7) inne fundusze celowe.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa uchwała Rady Nadzorczej.

### **§ 114**

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem § 118 ust. 4 pkt 3 Statutu.

### **§ 115**

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na fundusz remontowy oraz na niegospodarczą działalność statutową Spółdzielni.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

## **IX.2. Inwestycje mieszkaniowe**

### **§ 116**

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Radę Nadzorczą.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
  - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
  - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczenia kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

## **IX.3. Zarządzanie nieruchomościami**

### **§ 117**

1. Osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Osoby, będące właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomości, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
5. Opłaty określone w ust. 1 i 2 mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
6. Osoby posiadające prawa do lokali użytkowych zobowiązane są do wnoszenia wyższych opłat eksploatacyjnych i na fundusz remontowy jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Uchwałą określającą wysokość tych opłat podejmuje Rada Nadzorcza.

### **§ 118**

1. Wysokość opłat, o którym mowa w § 117, jest ustalana na podstawie:
  - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
  - 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
  - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
  - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
  - 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
  - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależnej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
  - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
  - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
  - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
  - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
  - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
  - 6) terminy ostateczne rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

## **§ 119**

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 117, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

## **§ 120**

1. Opłaty, o których mowa w § 117, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby posiadające tytuł prawny do lokalu:
  - 1) co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie,
  - 2) co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych. Zmiana wysokości opłat nie wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki za opóźnienie.

### **§ 121**

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
2. Rada Nadzorcza może – na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
4. Zasady ustalania udziałów członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

### **§ 122**

1. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali określone zostały w Regulaminie Porządku Domowego.
2. Rada Nadzorcza może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

### **§ 123**

1. Spółdzielnia obowiązana jest do naprawy tych części i elementów budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku osób posiadających tytuły prawne do poszczególnych lokali.  
Naprawy lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają osoby którym przysługuje tytuł prawny do lokalu i osoby faktycznie w lokalu zamieszkałe. Jako szczególne obowiązki lokatorów w zakresie napraw lokali uznaje się:
  - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,

- 2) naprawy i wymianę okien i drzwi,
  - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń,
  - 4) naprawy znajdujących się w lokalu odcinków przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie tych niedrożności,
  - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - 6) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
  - 7) konserwację i naprawę balkonów, loggii i tarasów, z wyłączeniem ich elementów konstrukcyjnych.
2. Obowiązek naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy lokatorów obciąża osobę której przysługuje tytuł prawny do lokalu i osoby faktycznie w lokalu zamieszkałe.
  3. Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za opłatą wniesioną przez osoby zobowiązane do naprawy, dodatkowo poza opłatami uiszczonymi za używanie lokalu.

## § 124

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. 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, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.



## **X. Przepisy przejściowe i końcowe**

### **§ 125**

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu wchodzą w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

### **§ 126**

1. Zmiana wysokości udziałów nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian Statutu w tym zakresie.
2. Zmiana wysokości wpisowego nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian Statutu w tym zakresie.
3. Udział i wpisowe w zmienionej wysokości wnoszą członkowie przyjęci do Spółdzielni po dniu rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian Statutu w tym zakresie.

### **§ 127**

W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Zebrania Przedstawicieli część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni.

Niniejszy Statut obejmuje zmiany przyjęte Uchwałą Nr 2/2023 Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej „KOŁO” obradującego w dniu 3 czerwca 2023 roku.