

**STATUT**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**„KLAKSON” w Lublinie**  
(tekst jednolity na dzień 28 czerwca 2023r.)

|                                                                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <i>SPIS TREŚCI</i> .....                                                                                               | 2  |
| I POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI .....                                             | 4  |
| II CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.....                                                                              | 5  |
| II.1. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI.....                                                                                   | 5  |
| II.2. TRYB I ZASADY PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI OSÓB POSIADAJĄCYCH PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU..... | 7  |
| II.3. PRAWA CZŁONKÓW .....                                                                                             | 8  |
| II.4. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW .....                                                                                         | 9  |
| II.5. WYPOWIEDZENIE CZŁONKOSTWA .....                                                                                  | 10 |
| III. ORGANY SPÓŁDZIELNI.....                                                                                           | 10 |
| III.1. WALNE ZGROMADZENIE.....                                                                                         | 11 |
| III.2. RADA NADZORCZA.....                                                                                             | 15 |
| III.3. ZARZĄD .....                                                                                                    | 17 |
| III.4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU.....                                                             | 19 |
| IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI .....                                                                                      | 20 |
| IV.1. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO...                                                         | 20 |
| IV.2. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.....                                                                   | 23 |
| IV.3. ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU .....                                                                                    | 25 |
| IV.4. NAJEM LOKALU.....                                                                                                | 27 |
| V. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.....                              | 28 |
| V.1. ZASADY OGÓLNE .....                                                                                               | 28 |
| V.2. WKŁADY MIESZKANIOWE .....                                                                                         | 29 |
| V.3. WKŁADY BUDOWLANE .....                                                                                            | 30 |

|        |                                                                                                                                    |    |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| V.4.   | ROZLICZENIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU .....                                                                              | 30 |
| VI.    | PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI .....                                                                                   | 32 |
| VI.1.  | PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI<br>PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU<br>MIESZKALNEGO ..... | 33 |
| VI.2.  | PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI<br>PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU..                    | 34 |
| VII.   | GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI .....                                                                                                       | 36 |
| VII.1. | ZASADY OGÓLNE.....                                                                                                                 | 36 |
| VII.2. | ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI .....                                                                                                 | 37 |
| VIII.  | PRZEPISY KOŃCOWE .....                                                                                                             | 39 |

## **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.**

### **§ 1**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa "KLAKSON", zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Lublin.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

### **§ 2**

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.) – zwaną w dalszej treści statutu „ustawą”, ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. Z 2017 r., poz. 1560 z późn. zm.), statutu oraz innych ustaw, a w szczególności ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2018r., poz. 716).

### **§ 3**

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

### **§ 4**

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 3) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
  - 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie członków spółdzielni, nabyte na podstawie ustawy,
  - 5) wykonywanie remontów i prac budowlanych związanych z utrzymaniem mienia Spółdzielni i mienia jej członków oraz mienia osób posiadających prawo odrębnej własności lokali;
  - 6) budowa garaży wolnostojących i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz miejsc parkingowych.

2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.
3. Przedmiot działalności Spółdzielni kwalifikowany jest, według Polskiej Klasyfikacji Działalności, w działach:
  - 1) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych – PKD 41.20.Z
  - 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi – PKD 68.20.Z
  - 3) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – PKD 68.32.Z

## **§ 5**

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność w oparciu o rachunek ekonomiczny, bez odnoszenia korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

## **§ 6**

Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi oraz przystępować do związków spółdzielczych.

## **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 lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego;
  - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą własności”;
  - e) będąca założycielem Spółdzielni.
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 lub ekspektatywa własności. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

## § 8

1. 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.
2. Osoba taka jest obowiązana złożyć deklarację przystąpienia na członka Spółdzielni. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej, z podaniem daty, imienia i nazwiska oraz miejsca zamieszkania oraz wielkości wniesionych wkładów, a także musi być czytelnie podpisana.

## § 9

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - d) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - f) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o którym mowa w art. 18 ustawy.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i 26 ustawy.
3. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni.

## § 10

Członkowi Spółdzielni, któremu w dniu 09 września 2017 roku, tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017r. poz. 1596), nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

## § 11

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, adres lokalu do którego członek ma prawo, tytuł prawny do lokalu, wysokość wniesionego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, datę uzyskania członkostwa lub datę przyjęcia w poczet członków, datę ustania członkostwa oraz zmiany danych w tym zakresie.

2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr zadłużeń członków względem Spółdzielni, w tym z tytułu opłat związanych z użytkowaniem lokalu. Informacje z rejestru mogą być udostępniane członkowi Spółdzielni, małżonkowi członka (w zakresie zadłużenia współmałżonka) oraz organom Spółdzielni.
4. Na zgłoszony przez członka pisemny wniosek o doręczanie pism na adres inny niż adres lokalu do którego członek posiada tytuł prawny, spółdzielnia będzie przysyłać korespondencję na adres wskazany, za zwrotem poniesionych przez Spółdzielnię kosztów. Koszt ten będzie wykazywany w bieżących naliczeniach opłat eksploatacyjnych.

## **II. 2. TRYB I ZASADY PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI OSÓB POSIADAJĄCYCH PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU.**

### **§ 12**

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni przez osobę posiadającą prawo odrębnej własności lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej.
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, wielkość wniesionych wkładów budowlanych. 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 29.08.1997r. o Ochronie Danych Osobowych /tekst jednolity Dz.U. z 2002 roku, Nr 101, poz.926/.
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. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby posiadającej prawo odrębnej własności lokalu.
7. 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.
8. Spółdzielnia prowadzi odrębną listę osób, które posiadają prawo odrębnej własności lokalu, a nie zadeklarowały przystąpienia w poczet członków Spółdzielni.

## II.3. PRAWA CZŁONKÓW.

### § 13

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 4) prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 5) prawo żądania w trybie określonym w statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw lub projektów uchwał,
- 6) prawo do zaznajomienia się z protokołami obrad organów Spółdzielni oraz otrzymywania kopii tych protokołów, z wyjątkiem indywidualnych spraw członków,
- 7) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 8) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów,
- 9) prawo zaznajomienia się z rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami i fakturami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi oraz otrzymania kopii tych dokumentów,
- 10) prawo zaznajomienia się z protokołem lustracji oraz wnioskami polustracyjnymi i informacją o ich realizacji oraz otrzymywania kopii tych dokumentów,
- 11) prawo zapoznania się z uchwałami organów Spółdzielni oraz otrzymywania kopii tych dokumentów, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
- 12) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 13) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 14) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 15) 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.
- 16) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat,
- 17) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
- 18) 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.

3. Koszty sporządzenia kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 6, 8, 9, 10 i 11, ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni, w oparciu o rzeczywiste poniesione koszty.

4. Członek, zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1,

zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać.

5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

## **II.4. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.**

### **§ 14**

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 3) uiszczać terminowo opłaty eksploatacyjne,
- 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie praw do lokalu oraz danych osobowych (imiona i nazwisko),
- 5) korzystać z lokalu zgodnie z przeznaczeniem,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 7) uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 8) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 9) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,
- 10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 11) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 12) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 13) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 14) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie adresu do korespondencji (w przypadku braku zawiadomienia o zmianie adresu pisma Spółdzielni kierowane na dotychczas wskazany adres uznaje się za skutecznie doręczone),
- 15) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

## **II. 5. WYPOWIEDZENIE CZŁONKOSTWA**

### **§ 15**

1. Członek będący założycielem Spółdzielni oraz członek posiadający prawo odrębnej własności lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 (jeden) miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

## **III. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **§ 16**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
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 50% plus jeden oddanych głosów. Jeżeli w pierwszej turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty zarządza się drugą turę wyborów. Do drugiej tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród kandydatów, którzy w pierwszej turze otrzymali najwięcej głosów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w pierwszej turze wyborów oraz kandydaci , którzy w drugiej turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

### **III. 1. WALNE ZGROMADZENIE.**

#### **§ 17**

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

#### **§ 18**

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.
2. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. 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.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także osoby zaproszone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.

#### **§ 19**

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 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.
9. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądać zamieszczenia określonych spraw w porządku obrad w terminie do 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. 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 terminem Walnego Zgromadzenia. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

## § 20

1. O terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia:
  - a/ wszystkich członków,
  - b/ Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - c/ Krajową Radę Spółdzielczą.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienia doręcza się wszystkim członkom Spółdzielni przez wywieszenie na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia na klatkach schodowych budynków, w siedzibie spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Dostarczone w ten sposób zawiadomienia uważa się za skutecznie doręczone.
4. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad Zarząd podaje do wiadomości członków, osób i organizacji wymienionych w ust. 1 na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w sposób określony w ust. 3.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projekty uchwał i poprawki zgłoszone przez członków Spółdzielni w sprawach objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia, podanym do wiadomości w sposób określony w niniejszym § statutu.

## § 21

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w sposób określony w § 20 statutu.
2. Walne Zgromadzenie może poszczególne sprawy odroczyć do następnego posiedzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeśli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
6. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - 1) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
  - 2) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - 3) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni,
  - 4) 2/3 głosów - w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji

7. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej i odwołania członka Rady lub Zarządu w związku z nie udzieleniem członkowi Zarządu absolutorium. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

## § 22

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony Członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera członków Prezydium w składzie;
  - przewodniczący,
  - zastępca przewodniczącego - sekretarz
3. W skład prezydium Walnego Zgromadzenia nie mogą wchodzić członkowie Zarządu Spółdzielni.
4. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i zastępca przewodniczącego - sekretarz.

## § 23

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu przyjętego porządku obrad.

## § 24

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
- 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 po lustracyjnego 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,
- 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) uchwalanie zmian statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych Rzeczypospolitej Polskiej oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,

- 12) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie Regulaminu Walnego Zgromadzenia,
- 14) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej oraz innych regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia.
- 15) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.

## § 25

1. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
2. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

## § 26

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. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. 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.
6. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## § 27

1. Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie. Regulamin określa również, w jakiej sytuacji przewodniczący zebrania może odebrać głos członkowi oraz tryb postępowania w przypadku, gdy zachowanie członka uczestniczącego w zebraniu uniemożliwia prowadzenie obrad.
2. W obradach Walnego Zgromadzenia uczestniczą członkowie Spółdzielni a także pełnomocnicy członków nie mających zdolności do czynności prawnych lub członków z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych z prawem czynnego udziału w Zgromadzeniu, zgodnie z wydanym mandatem.
3. Każdemu członkowi Spółdzielni przysługuje tylko jeden głos

### III. 2. RADA NADZORCZA

#### § 28

1. Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym, spośród członków Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z trzech osób, będących członkami Spółdzielni.
3. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni do przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, uzasadniając każdą zgłoszoną kandydaturę.
4. Kandydatem może być jedynie członek spółdzielni, który złoży oświadczenie na Walnym, że nie zalega z opłatami eksploatacyjnymi za lokal i nie posiada żadnych innych zobowiązań finansowych w stosunku do Spółdzielni.
5. Kandydatów do Rady Nadzorczej wybiera się według następującego klucza:
  - a/ 1 (jednego) spośród członków posiadających spółdzielcze prawa do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w nieruchomościach, w obrębie ulic: Szmaragdowa 8, 10, 18 lub posiadających prawo do garażu na osiedlu Widok (osiedle Widok);
  - b/ 1 (jednego) spośród członków posiadających spółdzielcze prawa do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w nieruchomościach, w obrębie ulic: Bazylianówka 75, 77, 79, 81, 83 lub posiadających prawo do garażu na osiedlu Bazylianówka (osiedle Bazylianówka);
  - c/ 1 (jednego) spośród członków posiadających spółdzielcze prawa do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w nieruchomościach, w obrębie ulic: Szafirowa 8, 12, 14, 18, 20, 22, Opalowa 1, 3, 5, Bursztynowa 9, Ametystowa 3 i 5 lub posiadających prawo do garażu na osiedlu Poręba (osiedle Poręba).
6. W przypadku jednak braku kandydatów na członka do Rady Nadzorczej z danego osiedla, Walne Zgromadzenie ma prawo dokonać wyboru do pełnienia tej funkcji członka Spółdzielni, bez względu na posiadane przez tego kandydata prawo do lokalu w danym osiedlu (spośród ogółu członków Spółdzielni).
7. Spośród zgłoszonych kandydatów mogą być brane pod uwagę jedynie te osoby, które wyraziły zgodę na kandydowanie.
8. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłasza listę zgłoszonych kandydatów.
9. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
10. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i rozpoczyna się od pierwszego posiedzenia Rady Nadzorczej zwołanego przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w terminie 7 dni od ogłoszenia wyniku wyborów do Rady Nadzorczej. Z tym dniem kończy się kadencja Rady Nadzorczej w dotychczasowym składzie.
11. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
12. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni, pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
13. Członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach przysługuje wynagrodzenie w wysokości 10 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, wypłacanego w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń. W przypadku nieobecności w posiedzeniu, wynagrodzenie nie przysługuje, proporcjonalnie do ilości nieobecności w posiedzeniach w danym miesiącu

## § 29

1. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) zrzeczenia się mandatu,
  - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 3) odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,
  - 4) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje uzupełniającego wyboru członka Rady Nadzorczej, z osiedla które utraciło swojego przedstawiciela, na okres do końca tej kadencji.

## § 30

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych,
  - 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, po uzyskaniu zgody Walnego Zgromadzenia
  - 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 oraz osób nie będących członkami, 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) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 9) 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,
  - 10) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 11) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
  - 12) uchwalanie regulaminu rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
  - 13) uchwalanie regulaminu rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie opłat za używanie lokali
  - 14) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych,

- 15) uczestniczenie w lustracji spółdzielni,
- 16) uchwalenie regulaminu zlecania dostaw i usług obcym wykonawcom,
- 17) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 18) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
- 19) uchwalanie Regulaminu Pracy Zarządu,
- 20) podejmowanie uchwał w sprawie określenia wysokości opłat pobieranych z tytułu wydawania członkom Spółdzielni kopii dokumentów o których mowa w § 13 statutu,
- 21) uchwalanie regulaminu Pracy Komisji Rady,
- 22) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
- 23) przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu wniosków z przeprowadzonej lustracji,
- 24) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
- 25) uchwalanie regulaminu wynajmu pomieszczeń wspólnych nieruchomości Spółdzielni,
- 26) uchwalanie innych regulaminów niezastrzeżonych do kompetencji pozostałych organów statutowych Spółdzielni.
- 27) podejmowanie uchwał w sprawie upoważnienia Zarządu do wytoczenia powództwa o nakazanie sprzedaży lokalu w drodze licytacji.

### § 31

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

### § 32

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium w skład którego wchodzi: przewodniczący i jego zastępca. Zadaniem Prezydium jest organizowanie prac Rady.
2. Rada Nadzorcza może powołać ze swojego grona komisję rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.
3. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów spółdzielni czy jej służb etatowych.
4. Szczegółowy zakres i sposób działania Rady, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne, określa Regulamin Pracy Rady.

## III. 3. ZARZĄD

### § 33

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom należy do Zarządu.

### § 34

1. Zarząd składa się z trzech osób, w tym: Prezesa i dwóch Społecznych Członków Zarządu.
2. Prezesem Zarządu może być również osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, a jeśli członkami Spółdzielni są osoby prawne, członkiem Zarządu może być również pełnomocnik osoby prawnej.
3. Kandydaci na społecznych członków Zarządu wybierani są tylko spośród członków Spółdzielni.
4. Kandydat na Prezesa Zarządu powinien posiadać ukończone wyższe studia oraz umiejętność kierowania i organizowania pracy w zespole. Szczegółowe wymagania wobec kandydatów na członków Zarządu określa Rada Nadzorcza.
5. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Uchwała o odwołaniu wymaga pisemnego uzasadnienia.
6. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
7. Członkowie Zarządu oraz osoby pozostające z nimi w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej nie mogą być pracownikami, właścicielami oraz udziałowcami podmiotów gospodarczych będących wykonawcami usług dla Spółdzielni.

### § 35

1. Z Prezesem Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów kodeksu pracy. Odwołanie Prezesa Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
2. Pozostali członkowie Zarządu swoją funkcję pełnią społecznie, otrzymując ryczałt pieniężny za uczestnictwo w każdym posiedzeniu, w wysokości 5 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, naliczane i wypłacane w okresach miesięcznych. W przypadku nieobecności w posiedzeniu, wynagrodzenie za to posiedzenie nie przysługuje,

### § 36

1. Do kompetencji Zarządu należy w szczególności;
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób posiadających prawo odrębnej własności lokalu, będącego w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokali,
  - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
  - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 8) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,

- 9) podejmowanie uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie porządku obrad,
  - 11) zaciąganie kredytów bankowych,
  - 12) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami,
  - 13) sporządzanie projektów sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat,
  - 14) wybór ofert i ustalanie stawek opłat za wynajem lokali użytkowych, powierzchni reklamowych oraz za dzierżawę terenu.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności i sprawozdanie finansowe Walnemu Zgromadzeniu w celu przyjęcia, jak również Radzie Nadzorczej do zaopiniowania.

### **§ 37**

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa Zarządu, a w przypadku jego nieobecności przez członka Zarządu wyznaczonego przez Prezesa, a w braku takiej możliwości – wybranego przez pozostałych członków Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członków Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Pracy Zarządu uchwalony przez Zarząd.

### **§ 38**

Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.

### **§ 39**

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

## **III. 4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU**

### **§ 40**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
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 wyłączenie 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 pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki w których:
  - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. 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, w terminie 30 dni od dnia podjęcia uchwały o której mowa w ust. 6, zwołuje Walne Zgromadzenie w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej.
8. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

#### **IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

##### **§ 41**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni:

- 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, lub lokalu o innym przeznaczeniu, w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmuje członkom lub innym osobom lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

#### **IV.1. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

##### **§ 42**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, 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 być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, 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 miałoby 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.

### § 43

Z osobą ubiegającą 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 osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego, w części przypadającej na jej lokal, przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

### § 44

1. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielni, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymuje warunków umowy określonych w § 43, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wzniesionego w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego, byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
2. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

## § 45

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie.

## § 46

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. 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.

## § 47

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.

## § 48

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust 1 niniejszego paragrafu oraz art. 16<sup>1</sup> ustawy, Spółdzielnia ogłasza w terminie do 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie informacji w biurze Zarządu Spółdzielni, na lokalu będącym przedmiotem przetargu oraz przez zamieszczenie ogłoszeń w prasie lokalnej i na stronie internetowej Spółdzielni. Przetarg przeprowadza Zarząd, w oparciu o opracowany Regulamin przeprowadzania przetargów na lokale mieszkalne, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

## § 49

W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 104 statutu, 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 drodze procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

## § 50

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## IV.2. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.

### § 51

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z mocy prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 5 ustawy.

Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

### § 52

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. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności do lokalu, zbywca jest zobowiązany do uregulowania zadłużenia ciężącego na lokalu, wynikającego z zaświadczenia Spółdzielni, przed dokonaniem sprzedaży tego prawa.
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.
5. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te zobowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

6. Umowy zawarte przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

### § 53

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

### § 54

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup> i 5 ustawy, 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 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.

### § 55

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu 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.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

### § 56

Przepisy § 51 - 55 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garażach wolno stojących.

### IV.3. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

#### § 57

1. Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem oraz postanowieniami statutu. Prawo odrębnej własności lokalu obejmuje także prawo rozporządzania tym lokalem, w szczególności prawo do zbycia lokalu, oddania go do bezpłatnego używania oraz w najem.
2. Prawo odrębnej własności lokalu może być ustanowione na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej, małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### § 58

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 powinno zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu 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,
- 6) oświadczenie Spółdzielni dotyczące posiadanego tytułu prawnego do gruntu,
- 7) wstępne określenie wysokości wkładu budowlanego, termin jego wpłaty lub harmonogram wnoszenia rat na poczet wkładu,
- 8) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji, trybu i terminów zgłaszania usterek i wad i zasad ich usuwania, terminu ostatecznego rozliczenia inwestycji oraz ostatecznego ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
- 9) określenie terminu ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz zasad rozliczenia związanych z tym kosztów aktu notarialnego, założenia księgi wieczystej oraz wpisu do tej księgi.

#### § 59

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 58, powstaje roszczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, zwane dalej ekspektatywą 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.

## § 60

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali warunków umowy określonych w § 58, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokalu wzniesionego w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego, byłaby niemożliwa albo poważnie utrudniona.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

## § 61

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu 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 - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

## § 62

Przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

## § 63

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

## § 64

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

## **§ 65**

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 § 26 Statutu stosuje się odpowiednio.

## **§ 66**

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.

## **§ 67**

Przepisy § 57 - 66 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## **IV.4. NAJEM LOKALI**

### **§ 68**

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 Zarząd.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej, pod rygorem nieważności. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Zarząd, w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą.

**V. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH  
ROZLICZANIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU**

**V.1. ZASADY OGÓLNE.**

**§ 69**

Osoba, która oczekuje na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności lokalu jest obowiązana uczestniczyć w kosztach budowy lokalu przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, określonych w umowie o budowę lokalu zawieranej pomiędzy tą osobą, a Spółdzielnią.

**§ 70**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 74 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 rzeczywistych 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 zaliczane 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 uzyskanej powierzchni użytkowej i przynależnej),
  - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo - usługowych, jeśli takie są wybudowane 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 i atrakcyjności.
4. Regulamin, o którym mowa w ust.3 powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

## § 71

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 75, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami, które oczekuje na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności lokalu, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

## § 72

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania i wymaga zatwierdzenia w formie uchwały Rady Nadzorczej.

## § 73

Jeśli wskutek nie wniesienia przez osobę, która oczekuje na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności lokalu, w terminie i wysokości wymaganych wpłat na wkład, Spółdzielnia ma prawo wypowiedzieć umowę o budowę lokalu.

## V.2. WKŁADY MIESZKANIOWE

### § 74

Osoba, która oczekuje na 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 ta jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

### § 75

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 zobowiązać się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.

### **V.3. WKŁADY BUDOWLANE**

#### **§ 76**

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie, 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.

#### **§ 77**

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie 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 lub w wysokości określonej w drodze przetargu oraz wnosi należności wobec Spółdzielni z tytułu niewniesionych opłat eksploatacyjnych.
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, osoba zawierająca umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według aktualnej wartości rynkowej lokalu.

### **V. 4. ROZLICZENIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU**

#### **§ 78**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> ustawy, 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.
2. 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 16<sup>1</sup> ustawy;
  - 2) osoba, o której mowa w art.15 ust. 2 ustawy, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

3. 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.
4. 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 USM, 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 ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. 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.
6. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 3, jest opróżnienie lokalu.
7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, 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.
8. W przypadku, o którym mowa w ust. 7, 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 nieopróżnienia lokalu.
9. W przypadku, o którym mowa w ust. 8 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
10. 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. 7, 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.
11. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

## § 79

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Tryb i zasady przeprowadzania przetargu określa regulamin uchwalony przez Zarząd.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

## § 80

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

## VI. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

### § 81

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, aby Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

### § 82

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

### § 83

Najemca lokalu użytkowego, w tym garażu jest uprawniony do żądania, aby Spółdzielnia przeniosła na niego własność tego lokalu.

### § 84

1. Spółdzielnia jest obowiązana pisemnie poinformować członka lub najemcę wnioskującego przeniesienie własności lokalu o zasadach i trybie rozpatrzenia wniosków.
2. Umowy przeniesienia własności lokalu zawierane są w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia prawidłowo wypełnionego wniosku przez osobę uprawnioną, oraz spełnienia wymogów określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

### § 85

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.

### § 86

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.

## **VI.1. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

### § 87

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 lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt.2,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o którym mowa w § 104 statutu.

## § 88

Wyliczone przez Spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 87 statutu, członek ubiegający się o przeniesienie własności lokalu obowiązany jest wpłacić w terminie określonym przez Zarząd Spółdzielni.

## § 89

W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, wpłaty, o których mowa w § 87 pkt 2 Spółdzielnia przeznacza na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

## § 90

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 87 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## § 91

W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku osób bliskich, którym przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy, o której mowa w § 42 ust. 1 statutu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.

## **VI. 2. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.**

## § 92

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o którym mowa w § 104 statutu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### § 93

Wyliczone przez Spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 92, osoba ubiegająca się o przeniesienie własności lokalu obowiązana jest wpłacić w terminie określonym przez Zarząd Spółdzielni.

### § 94

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie 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 lub w wysokości określonej w drodze przetargu oraz wnosi należności wobec Spółdzielni z tytułu niewniesionych opłat eksploatacyjnych.
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, osoba zawierająca umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według aktualnej wartości rynkowej lokalu.

### § 95

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 103 statutu.

### § 96

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 niebędące członkami Spółdzielni, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności tego garażu.

## **VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **VII.1. ZASADY OGÓLNE**

#### **§ 97**

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

#### **§ 98**

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.

#### **§ 99**

3. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

#### **§ 100**

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

#### **§ 101**

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. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
3. Zasady ustalania udziałów członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

## § 102

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

## § 103

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

## VII. 2. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

### § 104

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uiszczać opłaty określone w ust. 1 i 2 od chwili wydania im lokalu.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub budynkach. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

6. 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, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
8. Opłaty określone w ust. 1 i 2 mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

### **§ 105**

1. Wysokość opłat, o którym mowa w § 104, jest ustalana na podstawie:
  - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
  - 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej,
  - 4) regulaminu rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków.
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.

### **§ 106**

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 4 ust. 1 pkt. 3) i 4) statutu, a przychodami z opłat, o których mowa w § 104 ust. 1, 2, 3 i 5 statutu, 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.

### **§ 107**

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 104 statutu,
  - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z § 103 statutu.
2. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

### **§ 108**

1. Opłaty, o których mowa w § 104 statutu, powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do 25 dnia każdego miesiąca. Dniem zapłaty jest dzień wpływu środków na rachunek Spółdzielni.

2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa, w § 104 statutu, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wszelkiego rodzaju podatków i opłat lokalnych, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa, w § 104 statutu, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę postępowania sądowego ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
6. Członek Spółdzielni, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu oraz właściciel nie będący członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje odrębna własność lokalu nie może samowolnie potrącać należności przysługujących jemu od Spółdzielni, z należnych opłat eksploatacyjnych za używanie lokalu.

## **§ 109**

1. Za opłaty, o których mowa w § 104 statutu odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób określonych w ust. 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

## **VIII. PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§ 110**

Postanowienia niniejszego statutu nie naruszają praw już nabytych.

### **§ 111**

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem stosuje się przepisy ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

§ 112

1. Tekst jednolity Statut został przyjęty uchwałą nr ...../2023 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „KLAKSON” w Lublinie podjętą w dniu 28 czerwca 2023r.
2. Zmiany Statutu obowiązują od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ich zarejestrowaniu, wydanego przez właściwy Sąd Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

**CZŁONEK ZARZĄDU**

*Marcin Drozd*

**CZŁONEK ZARZĄDU**

*Zofia Nowak*

**CZŁONEK ZARZĄDU**

*Waldemar Niezabitowski*

**PREZES ZARZĄDU**

*Kamil Soroka*