

**STATUT**  
**Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**w Suwałkach**  
**(tekst jednolity)**

***I CZĘŚĆ OGÓLNA***

*ROZDZIAŁ I*

*Nazwa, siedziba, zakres i przedmiot działania*

*§ 1.*

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Suwałkach zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Spółdzielnia może używać skrótu nazwy w brzmieniu: MSM w Suwałkach.

*§ 2.*

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Suwałki, ul. Daszyńskiego nr 25A.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

*§ 3.*

1. Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne i przystępować do nich, jak też tworzyć inne organizacje gospodarcze i przystępować do nich we wszystkich formach przewidzianych przez prawo.
2. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z innymi organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi oraz organami administracji, samorządu terytorialnego i innymi jednostkami.

*§ 4.*

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych wynikających z zamieszkania w osiedlu lub budynku administrowanym przez Spółdzielnię.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) Obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - 2) Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) Wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
  - 5) Działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem,
  - 6) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielni realizuje poprzez:
- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
  - 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) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 4) wynajmowanie członkom i innym osobom lokali mieszkalnych i użytkowych (w tym garaży) w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
  - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków,
  - 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków – na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
  - 8) prowadzenie innej działalności gospodarczej i kulturalnej, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1, a w szczególności:
    - a) działalności budowlanej i remontowej na rzecz osób trzecich,
    - b) działalności w zakresie usług inwestycyjnych, w tym usług inwestora zastępczego i nadzoru inwestycyjnego na rzecz osób trzecich,
    - c) działalności społeczno-wychowawczej,
    - d) pośrednictwo w ubezpieczeniu lokali,
    - e) pośrednictwo finansowe.

## *ROZDZIAŁ II*

### *Członkowie, ich prawa i obowiązki*

#### *§ 5.*

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo do odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
  - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
  - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,
  - 3) przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
  - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, wspólnie z nim zamieszkującą, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych statutem,
  - 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
  - 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
  - 7) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
    - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - b) odrębnej własności lokalu,
  - 8) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków określone w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
  - 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią odrębnej własności lokalu,
  - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

#### § 6.

1. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd uchwałą. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładów, jeżeli statut ich wnoszenie przewiduje, a także inne dane przewidziane w statucie. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

2. W formie pisemnej deklaruje się także dalsze udziały, jak i wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
3. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
4. Zarząd podejmuje decyzję o przyjęciu w poczet członków w terminie jednego miesiąca od spełnienia wszystkich warunków wymaganych statutem, a w przypadku zawarcia umowy o budowę lokalu również innych warunków tej umowy i zawiadamia na piśmie o tej decyzji w ciągu 14 dni od dnia jej powzięcia.
5. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch osób upoważnionych do reprezentowania Spółdzielni i określeniem daty uchwały Zarządu w tej kwestii.

#### *§ 7.*

1. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osób wymienionych w § 5 statutu.
2. Zarząd może odmówić przyjęcia w poczet członków:
  - 1) osoby wykluczonej ze Spółdzielni,
  - 2) osobie, która ubiega się o członkostwo na zasadzie art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych po byłym członku, który został wykluczony, a przyczyny, które spowodowały wykluczenie dotyczą również tej osoby.
3. Decyzję o nie przyjęciu w poczet członków Zarząd podejmuje w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
4. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza rozpoznaje odwołanie w ciągu trzech miesięcy od daty jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

#### *§ 8.*

Spółdzielnia prowadzi rejestr członków. Sposób prowadzenia rejestru określa art. 30 prawa spółdzielczego. W rejestrze uwidacznia się ponadto rodzaj i charakter prawny przydzielonego lokalu, ich ilość i daty przydziału lub zawarcia umowy najmu.

#### *§ 9.*

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 wydanych na jego podstawie regulaminów,
  - 9) prawo przeglądania rejestru członków,
  - 10) prawo zaznajomienia się z rocznymi sprawozdaniami finansowymi, fakturami i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi oraz otrzymania kopii tych dokumentów,
  - 11) prawo zaznajomienia się z protokołem lustracji oraz wnioskami polustracyjnymi i informacją o ich realizacji oraz otrzymywania kopii tych dokumentów,
  - 12) prawo zapoznania się z uchwałami organów Spółdzielni oraz otrzymywania kopii tych dokumentów, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
  - 13) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
  - 14) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
  - 15) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym statutem,
  - 16) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem,
  - 17) prawo żądania zawarcia umowy:
    - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
    - b) przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
  - 18) prawo do korzystania z odpłatnych usług Spółdzielni na zasadach określonych w regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
  - 19) korzystanie z innych praw przewidzianych 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. Członek, zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy niż 7 dni.
4. Koszty sporządzenia kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 7, 11, 12, 14 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
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.

#### *§ 10.*

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać norm prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, postanowień statutu, regulaminów uchwalonych na podstawie statutu oraz innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 3) wnieść wkład budowlany lub mieszkaniowy, chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
- 5) ponosić wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu,
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu pełnych kosztów eksploatacyjnych i utrzymania nieruchomości Spółdzielni oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na zasadach określonych w statucie i regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
- 7) uiszczać terminowo wymagane należności na pokrycie kosztów eksploatacyjnych w terminie do dnia 15 każdego miesiąca, bez dodatkowych wezwań i bez potrącania ewentualnych swoich roszczeń,
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
- 9) przestrzegać zasad porządku domowego,
- 10) utrzymywać swój lokal w należyłym stanie technicznym i sanitarnym,

- 11) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym,
- 12) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu mieszkalnego na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 13) współdziałać w ochronie przed niszczeniem i dewastacją pomieszczeń i urządzeń wspólnych,
- 14) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 15) na żądanie administracji Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, okresowego przeglądu technicznego, odczytu lub kontroli urządzeń pomiarowych, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku lub jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
- 16) wykorzystywać lokale zgodnie z ich przeznaczeniem i nie dokonywać bez zgody Spółdzielni zmian w instalacjach grzewczych, ciepłej i zimnej wody, kanalizacyjnej, gazowej, jak też zmiany układu ścian w mieszkaniu,
- 17) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 18) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.

#### *§ 11.*

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia z członka w formie wypowiedzenia,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania,
- 5) uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego podjętej przez Spółdzielnię.

#### *§ 12.*

1. Wypowiedzenie członkostwa winno być po rygorem nieważności dokonane na piśmie. Wystąpienie ze Spółdzielni następuje na następny dzień po złożeniu wypowiedzenia.
2. W razie przystąpienia do innej Spółdzielni mieszkaniowej członek może wystąpić ze Spółdzielni i żądać niezwłocznego przekazania wniesionych przez niego udziałów do wskazanej przez niego Spółdzielni.

#### *§ 13.*

Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w przypadku gdy:

- 1) umyślnie szkodzi Spółdzielni doprowadzając do szkód majątkowych,

- 2) narusza zasady współżycia społecznego, w szczególności w sposób rażący lub uporczywie narusza obowiązujący w Spółdzielni regulamin porządku domowego,
- 3) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 4) uporczywie uchyla się od wykonywania zobowiązań i obowiązków członkowskich, a w szczególności zalega z uiszczaniem należnych opłat eksploatacyjnych,
- 5) umyślnie (świadomie) wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
- 6) swoim działaniem utrudnia lub uniemożliwia normalne wykonywanie obowiązków przez organy Spółdzielni, lub działa wbrew jej interesom.

#### *§ 14.*

Wykreślenie może nastąpić w szczególności gdy członek:

- 1) nie wpłacił w terminie wyznaczonego przez Spółdzielnię wpisowego lub udziału albo wkładu w pełnej wysokości,
- 2) posiada więcej niż jedno mieszkanie o statusie lokatorskim i nie zlikwidował na wezwanie Spółdzielni stanu sprzecznego z prawem,
- 3) przebywa na stałe w zakładzie zamkniętym lub domu pomocy społecznej,
- 4) opuścił na stałe terytorium Polski,
- 5) zrezygnował z budowy lokalu w Spółdzielni,
- 6) nie wykonuje obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych,
- 7) zalega w opłatach z przyczyn przez niego niezawinionych,
- 8) zbył prawo do lokalu,
- 9) posiadający własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 10) posiadający własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania której na mocy art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa.

#### *§ 15.*

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a w przypadku osoby prawnej ze skutkiem od dnia jej ustania.

*§ 16.*

1. Uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
2. O terminie posiedzenia Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia lub wykreślenia Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka lub jego pełnomocnika (jeżeli członek ustanowił pisemnie takiego pełnomocnika) pisemnie, na co najmniej 7 dni przed przewidzianą datą posiedzenia Rady Nadzorczej. Niestawiennictwo członka albo jego pełnomocnika mimo prawidłowego zawiadomienia nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy.
3. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
  - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba, że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały do Walnego Zgromadzenia,
  - 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.
4. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ Spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
5. Odmowa przyjęcia zawiadomienia, o którym mowa w ust. 2 i 4 albo niepodjęcie dwukrotnie awizowanego zawiadomienia, jest równoznaczne ze skutecznym doręczeniem.
6. Członek Spółdzielni ma prawo:
  - 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia albo
  - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
7. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 6 pkt 2, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
8. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy

rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

9. W przypadku gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia i przed rozpatrzeniem odwołania przez Walne Zgromadzenie członek zaskarżył uchwałę do sądu postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

### *ROZDZIAŁ III*

#### *Wpisowe, udziały*

##### *§ 17.*

1. Wpisowe wynosi 20%, a udział 30% minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. z 2002 r. Nr 200, poz. 1679 z późniejszymi zmianami).
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny lub użytkowy jest obowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział.
3. Udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa i nie podlegają kumulacji. W przypadku zbycia prawa do lokalu w trakcie trwania członkostwa i uzyskania prawa do innego lokalu, członek zobowiązany jest do uzupełnienia posiadanego już udziału do wysokości obowiązującej w dacie uzyskania prawa do innego lokalu.
4. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziałów w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
6. Zwrot udziałów w razie ustania członkostwa następuje w ciągu 30 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.
7. Przy wycofaniu części udziałów, wartość pozostałych aktualizuje się do wysokości, o której mowa w ust. 1.
8. Spółdzielnia wypłaci udział po śmierci członka w sposób i w terminie określonym w ust. 6 osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu.
9. Członek obowiązany jest wnieść wkłady określone w części II statutu.

## ROZDZIAŁ IV

### *Organy Spółdzielni*

#### *§ 18.*

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

#### *1. Walne Zgromadzenie*

#### *§ 19.*

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości. Członkowie nie posiadający prawa do lokalu mogą być wydzieleni w odrębną część Walnego Zgromadzenia lub dołączeni do jednej z części Walnego Zgromadzenia.
3. W poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia biorą udział członkowie, którym przysługuje uprawnienie do lokalu w danej nieruchomości.
4. Członek nie może brać udziału w więcej niż jednej części Walnego Zgromadzenia.
5. Członek, któremu przysługuje więcej niż jedno prawo do lokalu w nieruchomościach nie objętych jedną częścią Walnego Zgromadzenia, winien wskazać prawo, z którego wywodzi uprawnienie do uczestniczenia w obradach danej części Walnego Zgromadzenia. W przypadku braku wskazania takiego prawa przynależność członka do danej części Walnego Zgromadzenia określa Zarząd Spółdzielni.
- 5<sup>1</sup>. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
6. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
7. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez przedstawiciela ustawowego, który nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.

8. Członek ma prawo podczas obrad Walnego Zgromadzenia korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

*§ 20.*

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku nie później niż do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie również na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno 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. 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.
7. Rada Nadzorcza, Zarząd lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia oraz mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad lub przedstawić projekty uchwał, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zarząd winien wyłożyć do wglądu w siedzibie Spółdzielni zgłaszane projekty uchwał lub projekty uchwał wynikające z żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
8. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

*§ 21.*

1. O czasie, miejscu i porządku obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są członkowie uprawnieni do uczestnictwa w danej części Walnego Zgromadzenia, na piśmie na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o wyłożeniu wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację

o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Zawiadomienie do członków zamieszkałych w zasobach Spółdzielni doręcza się do skrzynek na korespondencję, a do członków niezamieszkałych lub nieposiadających adresu zamieszkania w zasobach Spółdzielni wysyła się listem zwykłym. Dodatkowo Zarząd zawiadomienie zamieszcza na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni i na stronie internetowej.

2. Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw lub projektów uchwał, uzupełniony porządek obrad wywiesza się w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na 7 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

### *§ 22.*

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej oraz programów budownictwa mieszkaniowego,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni i podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 9) uchwalanie zmian statutu,
- 10) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia,
- 11) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 12) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,

- 13) podejmowanie uchwał w sprawach przystąpienia Spółdzielni do związku rewizyjnego i innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich, a także upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 14) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

*§ 23.*

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 21.
2. Każda z części Walnego Zgromadzenia poddaje pod głosowanie projekty uchwał wynikające z porządku obrad. Każda z części Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę obecnych członków.
4. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - 1) dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni – większością  $\frac{2}{3}$  głosów
  - 2) dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej – większością  $\frac{2}{3}$  głosów
  - 3) dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni – większością  $\frac{2}{3}$  głosów
  - 4) dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni – większością  $\frac{3}{4}$  głosów.
6. Uchwały Walnego Zgromadzenia w przedmiocie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej są podejmowane bez względu na liczbę członków obecnych na każdej z części Walnego Zgromadzenia.
7. Każda uchwała poddana pod głosowanie na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta oraz winna być podpisana przez przewodniczącego i sekretarza Walnego Zgromadzenia.
8. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
9. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
10. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

11. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
12. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
13. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
14. 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.
15. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 14 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
16. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.
17. Obrady poszczególnych części Walnego zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny, wyznaczony przez Radę jej przedstawiciel.
18. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest prezydium w składzie: przewodniczący i sekretarz. W skład prezydium nie mogą wchodzić członkowie Zarządu. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
19. Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia na zasadach przyjętych w uchwalonym regulaminie Walnego zgromadzenia.
20. Uchwały podejmowane są w głosowaniu jawnym z wyjątkiem: odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu, wybór członków Rady. Na żądanie  $\frac{1}{5}$  liczby obecnych na Walnym Zgromadzeniu przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
21. Szczegółowy tryb obradowania, podejmowania uchwał i przeprowadzania wyborów określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

22. W sprawach nieuregulowanych przepisami prawa, statutu lub regulaminu Walnego Zgromadzenia, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga prezydium Walnego Zgromadzenia.

*§ 24.*

1. Każde z części Walnego Zgromadzenia wybiera następujące komisje:
  - 1) skrutacyjną,
  - 2) uchwał i wniosków.
2. Każda z komisji winna liczyć co najmniej dwóch członków, którzy spośród siebie wybierają przewodniczącego i sekretarza komisji.

*§ 25.*

1. Do zadań komisji skrutacyjnej należy:
  - 1) sprawdzenie, czy posiedzenie danej części Walnego Zgromadzenia zostało zwołane zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu,
  - 2) ustalenie na podstawie list obecności liczby członków obecnych na posiedzeniu,
  - 3) obliczanie wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
2. Do zadań komisji uchwał i wniosków należy:
  - 1) rozpatrywanie projektów uchwał podanych pod głosowanie poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
  - 2) rozpatrywanie wniosków zgłoszonych w toku obrad.
3. Każda z komisji sporządza protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

*§ 26.*

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej 10 lat o ile przepisy w sprawach przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.
4. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Zarządu.

5. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Zarząd na podstawie protokołów sporządzonych w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia stwierdza, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
6. Zarząd z posiedzenia sporządza protokół, który zawiera łączne wyniki głosowań oraz wykaz uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
7. Protokół, o którym mowa w ust. 6 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.

#### *§ 27.*

1. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru członków Rady Nadzorczej.
2. Liczbę mandatów członków Rady Nadzorczej, które są do obsadzenia z określonego zespołu nieruchomości obejmującego daną część Walnego Zgromadzenia określa Rada Nadzorcza biorąc za podstawę liczbę członków w danym zespole nieruchomości, proporcjonalnie do liczby tych członków.
3. Prawo zgłaszania kandydatur na członków Rady Nadzorczej przysługuje członkom Spółdzielni oraz jej organom. Zgłoszenie winno nastąpić co najmniej na 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia i winno być poparte przez co najmniej 10 członków. Do zgłoszenia winno być dołączone oświadczenie kandydata wyrażające zgodę na kandydowanie.
4. Kandydatury na członków Rady Nadzorczej zostają poddane pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia.

## *2. Rada Nadzorcza*

#### *§ 28.*

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków Spółdzielni wybranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, posiadająca jednak jej pełnomocnictwo do reprezentowania.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 2 kolejne kadencje.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą

nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

*§ 29.*

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością  $\frac{2}{3}$  głosów członków biorących udział w głosowaniu we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia,
  - 2) zrzeczenie się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat w przypadkach określonych w ust. 1 wchodzi kandydat, który uzyskał w wyborach kolejną największą liczbę głosów, a w razie braku takich osób dokonuje się wyboru nowego członka Rady. Mandat ten wygasa z upływem kadencji Rady Nadzorczej.

*§ 30.*

1. Do zakresu działań Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej oraz zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków.
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz występowanie z nich,
  - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie

członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,

- 9) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu,
- 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy lokali i ustalania wysokości wkładów,
- 11) uchwalanie regulaminów używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 12) uchwalanie regulaminu szczegółowych zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i ustalanie wysokości opłat za używanie lokali,
- 13) ustalanie zasad podziału Walnego Zgromadzenia na poszczególne części oraz ustalanie liczby członków Rady Nadzorczej wybieranych z zespołu nieruchomości obejmujących daną część Walnego Zgromadzenia,
- 14) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
- 15) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w sytuacji gdy tego obowiązku nie wykonał Zarząd,
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
- 17) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 18) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
- 19) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
- 20) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
- 21) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 22) uchwalanie w miarę potrzeb innych regulaminów,
- 23) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 24) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki, na nieruchomości dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty w biurze Spółdzielni oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

*§ 31.*

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego składu: przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego, sekretarza i komisję rewizyjną.
2. Komisja rewizyjna składa się z 3 członków, w tym przewodniczącego komisji.

*§ 32.*

1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje ryczałtowe miesięczne wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które nie może być wyższe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Szczegółowe zasady ustalania wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka Rady w przynajmniej jednym posiedzeniu w danym miesiącu.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 członkom Rady nie przysługuje.

*§ 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.

*3. Zarząd*

*§ 34.*

1. Zarząd kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Wykonując funkcję zarządzającą podejmuje decyzje niezastrzeżone w ustawie i statucie innym organom Spółdzielni.
2. Zarząd składa się z trzech członków: Prezesa Zarządu, Zastępcy Prezesa Zarządu i Członka Zarządu, wybranych spośród członków Spółdzielni przez Radę Nadzorczą. Jeśli członkami Spółdzielni są również osoby prawne, członkiem Zarządu może być osoba będąca pełnomocnikiem osoby prawnej.
3. Członek Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy Spółdzielni.

4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów kodeksu pracy.
5. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu zgromadzeniu.

*§ 35.*

1. Członka Zarządu odwołuje Rada Nadzorcza Spółdzielni. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Odwołanie nie narusza uprawnień członka Zarządu wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.
2. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

*§ 36.*

Do zakresu działania Zarządu należą decyzje niezastrzeżone dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia lub odmowy przyjęcia w poczet członków 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 lokalu,
- 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 8) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
- 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 10) udzielanie pełnomocnictw,
- 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi i innymi organizacjami.

*§ 37.*

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni zamieszczają swoje podpisy.

2. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu, albo jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.
3. Zarząd pracuje kolegialnie na posiedzeniach odbywanych zgodnie z ustalonym planem. W okresach pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy jego członkami.
4. Zarząd może, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, powołać kierownika bieżącej działalności gospodarczej, określając zakres jego kompetencji lub udzielić pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych, a w szczególności do reprezentowania Spółdzielni w stosunkach pracowniczych.
5. Postanowienie ust. 4 nie wyłącza uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
6. Tryb obradowania i podejmowania uchwał, sprawy podlegające kolegiальnym decyzjom, podział zakresu obowiązków (czynności) między członkami Zarządu oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### *§ 38.*

1. Zarząd może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami statutu.
2. jeżeli powództwo o uchylenie uchwały wnosi Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

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

#### *§ 39.*

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.
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 przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:

- 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjna 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 w terminie czterech tygodni od podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 6 zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

#### *§ 40.*

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

### *ROZDZIAŁ V*

#### *Postępowanie wewnątrzspółdzielcze*

#### *§ 41.*

1. Wnioski członków kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 60 dni od dnia złożenia. O sposobie załatwienia Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku, Zarząd zobowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia i skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli członek w tym terminie nie złoży odwołania uchwała Zarządu w sprawie jego wniosku staje się ostateczną w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od daty jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. W razie niekorzystnego rozstrzygnięcia sprawy dla członka, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie. Uchwały Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym są w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczne.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, podjętej według zakresu kompetencji Rady w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do

Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia podjęcia tej uchwały jeżeli był on na posiedzeniu i treść uchwały została mu przedstawiona, a jeśli nie był obecny – od dnia doręczenia tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o prawie odwołania się, terminie do jego wniesienia i organie, do którego należy skierować odwołanie. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem w tym przypadku winien być wysłany listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru w terminie 14 dni od jej podjęcia. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone na co najmniej 30 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia z pouczeniem, że jest ona ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
6. Uchwałę Walnego Zgromadzenia w sprawie wykluczenia lub wykreślenia ze Spółdzielni członek, którego uchwała dotyczy może zaskarżyć ją do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia odpisu uchwały. O prawie zaskarżenia należy członka pouczyć w zawiadomieniu o podjętej uchwale.
7. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym 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.
8. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## *ROZDZIAŁ VI*

### *Gospodarka Spółdzielni*

#### *§ 42.*

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

*§ 43.*

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy
  - 2) fundusz zasobowy
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia może tworzyć między innymi następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusz remontowy
  - 2) fundusz wkładów zaliczkowych
  - 3) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określonymi w ust. 1 pkt 3 oraz ust. 2 pkt 1 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach.

*§ 44.*

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 niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.
3. 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. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów energii cieplnej określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Umorzenie środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz z funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych, obciąża odpowiednio te fundusze.

*§ 45.*

1. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową na podstawowej działalności operacyjnej, a nadwyżka lub niedobór zwiększa odpowiednio przychody lub koszty roku następnego.
2. Wynik finansowy pozostałej działalności operacyjnej i finansowej, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych stanowi nadwyżkę lub stratę bilansową.
3. Nadwyżka bilansowa zwiększa fundusze Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

4. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a następnie udziałowego, w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia.

*§ 46.*

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w statucie obowiązują przepisy innych ustaw.
2. Rada Nadzorcza w miarę potrzeby może określić w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów obowiązujących ustaw i postanowień statutu.

## **II CZĘŚĆ SZCZEGÓLNA**

### *ROZDZIAŁ VII*

#### *Tytuły prawne do lokali i zamiana lokali*

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

*§ 47.*

1. Członek uzyskuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu z chwilą zawarcia umowy ze Spółdzielnią o ustanowienie tego prawa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu ma należeć do obojga małżonków, którzy są członkami Spółdzielni, umowę zawiera się z obojgiem małżonków.
3. Zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia uzależnia od złożenia przez członka oświadczenia, że ani on ani osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Suwałk.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
5. Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

*§ 48.*

1. Spółdzielnia może budować lokale mieszkalne z kredytu udzielonego na warunkach preferencyjnych, pochodzącego z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
2. Lokale mieszkalne w budynkach wzniesionych przy wykorzystaniu kredytu, o którym mowa w ust. 1 mogą być wynajęte lub przydzielone na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wyłącznie osobom fizycznym, o których mowa w ustawie z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. nr 133, poz. 654 z późniejszymi zmianami).
3. Lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych ustanowione w domach wybudowanych przez Spółdzielnię z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego mogą być wyodrębnione na własność.
- 3<sup>1</sup>. Przeniesienie własności lokalu mieszkalnego przez Spółdzielnię może nastąpić wyłącznie na rzecz członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
- 3<sup>2</sup>. Decyzję o wyodrębnieniu na własność lokalu mieszkalnego podejmuje Walne Zgromadzenie.
- 3<sup>3</sup>. W przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu wybudowanego przy udziale środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego wszystkich zobowiązań przypadających na lokal wyliczonych przez Bank Gospodarstwa Krajowego zgodnie z ustawą z dnia 19 sierpnia 2011 r. (Dz.U. z 2011 r. nr 201, poz. 1180) oraz opłaty za czynności bankowe.
4. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, 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 pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego,
  - 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 wielkości lokalu i pomieszczeń przynależnych, termin oddania lokalu oraz termin i wysokość wpłat na wkład mieszkaniowy.

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

## 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

### § 49.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego.
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. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
6. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 11 stosuje się odpowiednio.
7. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
8. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa do lokalu, spadkobiercy i licytanta, jeżeli odpowiadają oni wymaganiom statutu.
9. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 60 statutu, 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.

### 3. Prawo odrębnej własności lokalu

#### § 50.

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna określać:
  - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) tytuł prawny do gruntów pod budowę,
  - 6) wstępną wysokość wkładu budowlanego, termin jego wpłaty,
  - 7) termin zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
5. 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 ust. 2 pkt 1 i 6, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
6. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.
7. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 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.

8. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nimi ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
9. 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.

#### *4. Zamiana lokali*

##### *§ 51.*

1. Zarząd Spółdzielni w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski członków o zamianę lokali.
2. Przez zamianę lokali należy rozumieć uzyskanie przydziału lokalu w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego lokalu i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni lub wymianę lokali pomiędzy członkami lub między członkami a innymi osobami, posiadającymi tytuł prawny do lokalu.
3. Przy zamianie mieszkania przez członka z osobą posiadającą tytuł prawny do lokalu poza Spółdzielnią niezbędna jest zgoda administratora – dysponenta tamtego lokalu.
4. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą lokali oraz przy rozliczeniu zobowiązań z tego tytułu, stosuje się odpowiednie postanowienia statutu oraz regulaminu w sprawie ustalania wysokości wkładu i ich zwrocie.
5. Szczegółowe zasady zamiany lokali może regulować Rada Nadzorcza w regulaminie zamian lokali.

### *ROZDZIAŁ VIII*

#### *Najem lokali*

##### *§ 52.*

1. Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Spółdzielni mogą być:
  - 1) członkowie Spółdzielni,
  - 2) inne osoby fizyczne lub prawne.
2. O kolejności zawierania umów najmu decyduje kolejność zgłaszania ofert, przy czym pierwszeństwo mają członkowie Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza może określić, że o kolejności wyboru ofert na najem lokali decydować może wynik przeprowadzonego przetargu i określić warunki przetargu. Wówczas nie stosuje się zasady określonej w ust. 2.

*§ 53.*

1. Osoba prawna może uzyskać najem lokalu mieszkalnego bez prawa zmiany jego przeznaczenia i o ile jego użytkowanie nie będzie stanowić utrudniania w zamieszkaniu członkom Spółdzielni.
2. Najemcom lokali w budynkach stanowiących własność Spółdzielni nie służy prawo ubiegania się o zmianę najmu w prawo odrębnej własności do tych lokali. Każdy wniosek będzie rozpatrywał indywidualnie Zarząd Spółdzielni.
3. Najemca obowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem substancji lokalu i zainstalowanych w nim urządzeń. Wysokość zabezpieczenia, termin jego wpłaty określa Zarząd w umowie najmu.

*§ 54.*

Przedmiot najmu, prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu, sposób rozwiązania najmu określają postanowienia umowy zawieranej z najemcą przez Zarząd Spółdzielni.

*§ 55.*

W sprawach najmu nie objętych niniejszym statutem i umową obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 71, poz.733).

*ROZDZIAŁ IX*

1. *Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.*

*§ 56.*

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 przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 48 ust. 4 pkt 1 statutu, 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 innych środków,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 60 statutu.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 i w § 48 ust. 3<sup>3</sup> oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

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

*§ 57.*

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym do garażu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 60 statutu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych 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.

*ROZDZIAŁ X*

*Używanie lokali i opłaty.*

*§ 58.*

1. Przydzielony członkowi lub wynajęty lokal może być używany wyłącznie zgodnie z przeznaczeniem.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

*§ 59.*

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

*§ 60.*

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłaty te są pomniejszane o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
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 comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności 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 comiesięcznych opłat. Opłaty te są pomniejszone o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni także obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
6. Najemcy są zobowiązani do wnoszenia opłaty z tytułu najmu lokalu mieszkalnego względnie użytkowego (w tym garażu) w postaci czynszu określonego w umowie. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.

7. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1-4 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, energii elektrycznej, opłat za tereny, podatku od nieruchomości, ubezpieczenia mienia, konserwacji zasobów i inne koszty utrzymania nieruchomości oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
8. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w danej nieruchomości wspólnej.
9. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1-4 jest ustalana na podstawie planu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przewidzianych w danym roku.
10. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i ich rozliczanie oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą z zastrzeżeniem ust. 11.

Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:

- 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej ( $m^2$  powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
  - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości pod względem ich przeznaczenia (lokale mieszkalne, użytkowe, garaże).
11. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów energii cieplnej określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### *§ 61.*

1. Opłaty, o których mowa w § 60 ust. 1-6 winny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca bez dodatkowych wezwań.
2. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w § 60 powstaje z pierwszym dniem miesiąca, w którym postawiono członkowi do dyspozycji lokal, a ustaje z ostatnim dniem miesiąca, w którym nastąpiło faktycznie opróżnienie lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2<sup>1</sup>.
- 2<sup>1</sup>. W przypadku dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia lokalu lub przymusowego opróżnienia lokalu obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem przekazania lokalu osobie wyłonionej w drodze przetargu.
3. Od nieopłaconych w terminie należności, o których mowa w § 60 ust. 1-6 Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie.
4. Członek nie może samowolnie potrącać, ani obniżyć swoich należności z opłat za używanie lokali należnych Spółdzielni.

5. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 60 ust. 1-6, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku zmian składników zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 5<sup>1</sup>. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, wody i odbioru ścieków, wywozu odpadów i nieczystości oraz ich utylizacji, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 60 ust. 1-6, co najmniej 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.
6. 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.
7. Wszelkie bieżące wpłaty, w przypadku istnienia wymagalnych należności w opłatach tego samego rodzaju, potwierdzonych prawomocnym orzeczeniem sądowym, są zaliczane w następującej kolejności:
  - 1) na koszty postępowań sądowych,
  - 2) na odsetki za zwłokę,
  - 3) na zaległe należności,
  - 4) na koszty zastępstwa procesowego,
  - 5) na opłaty bieżące.
8. Odstąpienie od zasady określonej w ust. 7 może nastąpić wyłącznie na wniosek członka Spółdzielni, w drodze indywidualnej decyzji Zarządu.

## *ROZDZIAŁ XI*

### *Wkłady mieszkaniowe, ustalanie wysokości i zwrotu.*

#### *§ 62.*

1. Wkład mieszkaniowy wnosi członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego ustala się jako różnicę między kosztem budowy przypadającym na całkowitą powierzchnię danego lokalu, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (kwotą umorzenia części kredytu zaciągniętego przez

Spółdzielnię) na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Wysokość wkładu mieszkaniowego względnie zaliczki na ten wkład na lokale z noworozpoczynanych inwestycji ustala się z uwzględnieniem ewentualnych preferencji wynikających z umowy kredytowej z bankiem.

3. Wkład mieszkaniowy względnie zaliczkę na ten wkład członek obowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu.
4. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, członek obowiązany jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

#### *§ 63.*

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 48 ust. 4 pkt 1, 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 § 60 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu.
5. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

#### *§ 64.*

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 74 statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

*§ 65.*

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w związku z realizacją zamiany mieszkania Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.

*§ 66.*

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wniesiony przez niego wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zgodnie z umową.
2. Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony zgodnie z umową wkład mieszkaniowy lub jego wniesioną część również w przypadku:
  - 1) wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie poczet członków i zawarcia umowy o budowę lokalu lub jeśli brak jest uprawnionych osób bliskich w okolicznościach, o których mowa w ust. 1,
  - 2) rozwiązania umowy o budowę lokalu, dla którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
3. Nowy członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu jest obowiązany wnieść wkład mieszkaniowy, albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

*§ 67.*

Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wkładu mieszkaniowego wszelkich wierzytelności przysługujących jej od członka, a w szczególności z tytułu opłat za używanie lokalu.

*§ 68.*

Szczegółowy sposób ustalania wysokości wkładu mieszkaniowego i zaliczki na ten wkład oraz terminy wnoszenia, rozliczenia i zwrotu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

*ROZDZIAŁ XII**Wkłady budowlane, ustalanie i zwrot.**§ 69.*

1. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadających na całkowitą powierzchnię danego lokalu.
2. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy środków publicznych (umorzenie części kredytu) wysokość wkładu budowlanego jest różnicą pomiędzy pełnym całkowitym kosztem budowy powierzchni całkowitej danego lokalu, a wysokością uzyskanej pomocy (wysokością umorzenia).
3. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na pokrycie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
4. Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości i w terminach określonych w umowie o budowę lokalu, jednakże nie później niż przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu.

*§ 70.*

1. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa.
2. Wartość rynkową lokalu określa rzeczoznawca majątkowy. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu obciążają osobę, której wygasło własnościowe prawo do lokalu.
3. Z wartości własnościowego prawa do lokalu ustalonej w sposób przewidziany w ust. 2 potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami.
4. Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wartości własnościowego prawa do lokalu wszelkich wierzytelności należnych od członka, a w szczególności z tytułu opłat za używanie lokalu.
5. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest faktyczne opróżnienie lokalu.
6. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu ustalona w sposób przewidziany w ust. 3 nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać

od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

*§ 71.*

W razie rozwiązania umowy na budowę lokalu, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego część, zgodnie z umową.

*§ 72.*

Zbycie przez członka Spółdzielni ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony przez niego wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców.

*§ 73.*

Szczegółowe zasady ustalania wysokości wkładu budowlanego, jak też rozliczenia i zwrot określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### *ROZDZIAŁ XIII*

#### *Skutki ustania członkostwa i wygaśnięcia prawa do lokalu.*

*§ 74.*

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
  - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
  - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat, o których mowa w § 60 i § 62 ust. 4 statutu, za 6 miesięcy.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje obojgu małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 2 wobec jednego lub obojga małżonków.
4. Uchwałę, o której mowa w ust. 2 i 3 podejmuje Rada Nadzorczą. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, staje się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

5. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków.
6. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 5, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
7. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków.
8. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 7, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
9. Przepis ust. 7 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.
10. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w ust. 5, 6, 7 i 8 roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.

#### *§ 74<sup>1</sup>.*

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu lub najmu. Nabywcę wyłania się w drodze przetargu ogłaszanego nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
2. Ogłoszenie o przetargu powinno być zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni, w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, co najmniej na 7 dni przed

wyznaczonym terminem przetargu. W ogłoszeniu o przetargu podaje się krótki opis przedmiotu przetargu, termin przetargu, jego rodzaj, cenę wywoławczą i wysokość wadium oraz termin jego wniesienia, wskazanie adresu i telefonu pod którym można uzyskać bliższe informacje o lokalu i przetargu.

3. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu, wskazana w ofercie Spółdzielni.
4. W przypadku, gdy ustanowieniem prawa do lokalu na warunkach przedstawionych w ofercie Spółdzielni nie był zainteresowany żaden członek oczekujący w Spółdzielni, sprzedaż lokalu mieszkalnego dokonuje się w drodze przeprowadzonego przez Spółdzielnię pisemnego przetargu nieograniczonego.
5. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na warunkach prawa odrębnej własności do lokalu w przypadku, gdy ustanowieniem prawa do lokalu na warunkach przedstawionych w ofercie Spółdzielni nie był zainteresowany żaden członek oczekujący w Spółdzielni określa regulamin przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. W przypadku, gdy przetargi na sprzedaż lokalu mieszkalnego nie wyłonią nabywcy, Spółdzielnia może ten lokal wynająć.

#### *§ 75.*

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli nie jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

#### *§ 76.*

1. Po wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz osoby zamieszkujące w tym lokalu razem z nim osoby obowiązane są do opróżnienia i wydania lokalu Spółdzielni w terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia prawa. W stosunku do lokalu użytkowego termin ten wynosi 1 miesiąc.
2. W stosunku do osób wymienionych w ust. 1 Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

3. W przypadku niewykonania zobowiązania, o którym mowa w ust. 1 Spółdzielnia nalicza odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. Wysokość odszkodowania ustala Rada Nadzorcza.

*§ 77.*

1. Dla zachowania roszczeń określonych w art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych konieczne jest złożenie w terminie 12 (dwunastu) miesięcy deklaracji członkowskiej i pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

*ROZDZIAŁ XIV*

*Rozliczenia z tytułu udziałów i wkładów.*

*§ 78.*

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub następcom prawnym członka – osoby prawnej powinna być dokonana:
  - 1) z tytułu udziałów w ciągu 30 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
  - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
  - 3) z tytułu wartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego (w tym też garażu) nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia znalezienia nabywcy w drodze przetargu,
  - 4) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
2. Osoby uprawnione nie mogą domagać się skutecznie wypłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt 2 przed upływem 1 miesiąca od dnia wydania lokalu Spółdzielni przez członka oraz zamieszkałe w nim osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

3. Spółdzielnia z należności określonych w ust. 1 ma obowiązek potrącić należne możliwe do potrącenia według przepisów kodeksu cywilnego swoje należności od członka lub spadkobiercy.

### **III CZĘŚĆ – PRZEPISY KOŃCOWE**

#### *§ 79.*

W sprawach nieunormowanych w statucie stosuje się przepisy prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw oraz regulaminów uchwalonych z mocy delegacji niniejszego statutu.

#### *§ 80.*

Ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa spółdzielczego umieszcza się w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą z wyjątkiem ogłoszeń zamieszczonych na podstawie odrębnych przepisów w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

#### *§ 81.*

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

#### *§ 82.*

1. Zmiana wysokości udziałów nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie.
2. Udziały i wpisy w zmienionej wysokości wnoszą członkowie przyjęci do Spółdzielni po dniu rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie.

#### *§ 83. – skreśla się*

Niniejszy tekst jednolity statutu został sporządzony przez Zarząd Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach z uwzględnieniem zmian dokonanych Uchwałą Nr 7/2012 Walnego Zgromadzenia Członków odbytego w dniach 19 i 20 czerwca 2012 r. i został zarejestrowany w KRS w dniu 31 sierpnia 2012 r.