

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"TOWARZYSTWO LOKATOR"  
*im. Franciszka Helńskiego*  
93-021 Łódź, ul. Lokatorska 9  
tel. 844.36.06, 684.76.01  
Regon: 470980900, NIP 724-10-00-100

**STATUT**  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„TOWARZYSTWO LOKATOR”  
im. Franciszka HELIŃSKIEGO w Łodzi  
/tekst jednolity/

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI.....	3
2. CZŁONKOWIE ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.....	4
2.1. Członkostwo w Spółdzielni.....	4
2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.....	5
2.3. Wpisowe i udział.....	5
2.4. Prawa członków.....	6
2.5. Obowiązki członków.....	7
2.6. Ustanie członkostwa.....	7
3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.....	8
4. ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	10
4.1. Walne Zgromadzenie.....	10
4.2. Rada Nadzorcza.....	16
4.3. Zarząd.....	18
5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALU.....	20
5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	21
5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	24
5.3. Odrębna własność lokalu.....	26
5.4. Najem lokalu.....	28
6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW.....	28
6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków.....	28
6.2. Zamiana lokali.....	29
7. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.....	30
7.1. Wkłady wymagane dla ustanowienie tytułu prawnego do lokalu nowo budowanego .....	30
7.2. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu „z odzysku”.....	31
7.3. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.....	32
8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.....	33
8.1. Zasady ogólne .....	33
8.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskiego prawo do lokalu mieszkalnego .....	34
8.3. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	35
8.4. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu .....	35
8.5. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.....	36
8.6. Przekształcanie najmu lokalu .....	37
8.7. Przekształcanie najmu lokalu użytkowego oraz pracowni twórców .....	37
9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	37
9.1. Zasady ogólne.....	37
9.2. Inwestycje mieszkaniowe.....	38
9.3. Zarządzanie nieruchomościami.....	38
9.4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.....	43
10. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.....	43

# 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

## §1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest ŁÓDŹ, ul. Lokatorska nr 9.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

## §2<sup>1</sup>

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

- 1/ ustawy z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze /Dz. U. z 2021r., poz. 648 z późn. zm./,
- 2/ ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz. U. z 2021r., poz. 1208 z późn. zm./,
- 3/ innych ustaw oraz aktów prawa powszechnie obowiązującego,
- 4/ niniejszego statutu.

## §3

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

## §4<sup>2</sup>

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1/ obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - 2/ zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 3/ kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 4/ wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 5/ zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
  - 6/ działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 1/wykreślono/,
  - 2/wykreślono/,
  - 3/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 4/ budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 5/ budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 6/ zarządzanie nieruchomościami będącymi własnością Spółdzielni, niezależnie od ich rodzaju i przeznaczenia,
  - 7/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni, a także nieruchomościami wyodrębnionymi, których własność na podstawie ustawy nabyli członkowie Spółdzielni,
  - 8/ zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielami /współwłaścicielami/ tych nieruchomości,
  - 9/ prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

<sup>1</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 2 Walnego Zgromadzenia z dnia 13. 09. 2022r..

<sup>2</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 7 Walnego Zgromadzenia z dnia 20. 06. 2017r.,

## §5

1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji celu określonego w §3.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych lub wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie.
3. Walne Zgromadzenie określa kryteria organizacyjne i finansowe podjęcia działalności organizacji gospodarczych, o których mowa w ust. 1.

## 2. CZŁONKOWIE ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

### 2.1. Członkostwo w Spółdzielni

§6<sup>3</sup>

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1/ której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2/ której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3/ której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4/ której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej dalej "ekspektatywą własności", lub
  - 5/ będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§7<sup>4</sup>

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1/ nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2/ nabycia ekspektatywy własności,
  - 3/ zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 4/ zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
  - 5/ upływu jednego roku, o którym mowa w art. 15ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15ust. 2 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
  - 6/ prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15ust. 2 i 3, jeżeli pisemne

<sup>3</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 2 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>4</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 3 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

- zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
- 7/ wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni,
  - 8/ członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio,
  - 9/ jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

### §8<sup>5</sup>

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

## 2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni

### §9<sup>6</sup>

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje na mocy przepisów określonych w §7.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych - ich nazwę i siedzibę. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
3. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków osób będących właścicielami lokali i nie będących członkami jest Zarząd.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone w deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki.
6. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.

### §10<sup>7</sup>

/wykreślono/

<sup>5</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 4 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>6</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 5 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>7</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 6 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

### 2.3. Wpisowe i udział

#### §11<sup>8</sup>

/wykreślono/

### 2.4. Prawa członków

#### §12<sup>9</sup>

##### 1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2/ prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3/ prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 4/ prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
- 5/ prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 6/ prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczania w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 7/ prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
- 8/ prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
- 9/ prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 10/ /wykreślono/
- 11/ /wykreślono/
- 12/ prawo przeglądania rejestru członków,
- 13/ prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz zaznajamiania się z uchwałami organów spółdzielni i protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem art. 8<sup>1</sup> ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz. U. z 2013r. poz. 1222 z późn. zm. oraz wyroku TK /Dz. U. z 2015r. poz. 201/,
- 14/ prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 15/ prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 16/ prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 17/ prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 18/ prawo 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,
  - c/ przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
  - d/ wykreślono

<sup>8</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 7 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>9</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 3 Walnego Zgromadzenia z dnia 13. 09. 2022r..

- 19/ prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 20/ prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 21/ korzystanie z innych praw określonych w statucie.
2. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w pkt 13, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd.
  3. /wykreślono/
  4. Członek, zainteresowany otrzymaniem, dokumentów, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów, jednak nie dłuższy niż 7 dni.
  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 /art. 18 §3 Prawa spółdzielczego/.

## 2.5. Obowiązki członków

### §13<sup>10</sup>

Członek Spółdzielni obowiązany jest:

- 1/ przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2/ uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 3/ korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi,
- 4/ zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 5/ przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 6/ niezwłocznie udostępniać lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 7/ po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 8/ udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 9/ podpisać w wyznaczonym terminie akt notarialny dotyczący ustanowienia odrębnej własności lokalu po otrzymaniu niezbędnych dokumentów ze Spółdzielni,
- 10/ dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni,
- 11/ wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

## 2.6. Ustanie członkostwa

### §14<sup>11</sup>

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1/ wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2/ zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 3/ zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 4/ zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,

<sup>10</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 8 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>11</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 9 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

- 5/ wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,  
 6/ rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
  3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
  4. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

### §15<sup>12</sup>

1. Osoba będąca założycielem Spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### §16<sup>13</sup>

/wykreślono/

### §17<sup>14</sup>

/wykreślono/

### §18<sup>15</sup>

/wykreślono/

### §19<sup>16</sup>

/wykreślono/

### §20<sup>17</sup>

/wykreślono/

### §21<sup>18</sup>

/wykreślono/

## 3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

### §22

Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

<sup>12</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 10 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>13</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 11 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>14</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 12 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>15</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 13 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>16</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 14 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>17</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 15 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>18</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 16 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..



### §23

1. Od uchwał podjętych w pierwszej instancji członek może się odwołać do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

### §24

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 4 dni od jej podjęcia.

### §25

1. 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.
2. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

### §26

Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

### §27

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 28 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej zajęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

### §28

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.

2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

#### **4. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

##### **§29<sup>19</sup>**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1/ Walne Zgromadzenie,
  - 2/ Rada Nadzorcza,
  - 3/ Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Uchwałę uważa się za podjętą przez organ Spółdzielni, jeżeli była poddana pod głosowanie, a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w głosowaniu, tzn. głosów oddanych za uchwałą jest więcej, niż łącznie głosów przeciw uchwale i głosów wstrzymujących się.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

##### **4.1. Walne Zgromadzenie.**

##### **§30**

1. Walne Zgromadzenie działa na podstawie:
  - ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze,
  - ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - statutu Spółdzielni.

##### **§31**

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

##### **§32<sup>20</sup>**

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
3. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

<sup>19</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 11 Walnego Zgromadzenia z dnia 20. 06. 2017r..

<sup>20</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 4 Walnego Zgromadzenia z dnia 13. 09. 2022r..

### §33

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3/ udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4/ rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5/ podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej /dochodu ogólnego/ lub sposobu pokrycia strat,
- 6/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8/ oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11/ uchwalanie zmian statutu,
- 12/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13/ wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14/ wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 15/ uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków.

### §34

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1/ Rady Nadzorczej,
  - 2/ przynajmniej 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. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

### §35<sup>21</sup>

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, na piśmie. Dopuszcza się zawiadomienie za pośrednictwem poczty elektronicznej, w stosunku do tych członków, którzy co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia wyrazili zgodę na prowadzenie ze Spółdzielnią

<sup>21</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 5 Walnego Zgromadzenia z dnia 13. 09. 2022r..

korrespondencji drogą elektroniczną wskazując w zgodzie adres poczty elektronicznej, na który ma zostać wysłane każdorazowo zawiadomienie.

2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

### §36

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

### §37<sup>22</sup>

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w §35. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie, a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, tzn. głosów oddanych za uchwałą jest więcej, niż łącznie głosów przeciw uchwale i głosów wstrzymujących się. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
  - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
5. Większość kwalifikowana, o której mowa w ust. 4, jest to liczba określona stosunkiem oddanych głosów za podjęciem uchwały do liczby biorących udział w głosowaniu.
6. W sprawach likwidacji Spółdzielni i przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyła, co najmniej połowa ogólnej liczby członków Spółdzielni uprawnionych do głosowania.

### §38

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

<sup>22</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 13 Walnego Zgromadzenia z dnia 20. 06. 2017r..

## §39

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
    - 1/ Komisję Mandatowo-Skrutacyjną w składzie 3 osób. Do zadań Komisji należy:
      - a/ sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych-członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolności do czynności prawnych,
      - b/ sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
      - c/ dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
    - 2/ Komisję Wyborczą w składzie 3 osób. Komisja jest wybierana, gdy porządek obrad Walnego Zgromadzenia przewiduje wybór członków Rady Nadzorczej, delegata na zjazd związku rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, delegata na Kongres Spółdzielczości. Do zadań Komisji należy sporządzenie:
      - a/ listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
      - b/ listy kandydatów na delegata na zjazd związku rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
      - c/ listy kandydatów na delegata na Kongres Spółdzielczości,
    - 3/ Komisję Wnioskową w składzie 3 osób. Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
      - a/ wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
      - b/ wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie,
    - 4/ inne komisje w miarę potrzeby.
  2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
  3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
  4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
- Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

## §40

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji określa Walne Zgromadzenie przed jej otwarciem.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielony poza kolejnością.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
  - 1/ sposobu głosowania,
  - 2/ głosowania bez dyskusji,
  - 3/ zakończenia dyskusji,
  - 4/ zamknięcia listy mówców,

- 5/ zamknięcia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej,  
6/ zarządzenia przerwy.

#### §41

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący Walnego Zgromadzenia informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski „dalej idące” są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której została podjęta.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

#### §42<sup>23</sup>

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych.
4. 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 Spółdzielni.
5. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji Wyborczej członkowie Spółdzielni. Osoba zgłaszająca nie może zgłaszać sama swojej kandydatury do Rady Nadzorczej.
6. Zgłoszenie kandydatur na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
  - imienia i nazwiska kandydata,
  - imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.
7. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:
  - zatrudnienia w Spółdzielni,
  - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
  - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
  - zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
  - liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej.
 Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
8. Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 7.
9. Komisja Wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
10. Członkowie Komisji Wyborczej i Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
11. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
12. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
13. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - 1/ zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą,
  - 2/ karta wyborcza jest przekreślona,
  - 3/ zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.

<sup>23</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 17 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

14. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
15. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
16. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
17. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady Nadzorczej określonej w statucie.

#### **§43**

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie §35, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

#### **§44<sup>24</sup>**

/wykreślono/

#### **§45**

1. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.
2. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu tajnym, w tym przypadku nie stosuje się §37 statutu.

#### **§46**

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane go Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w §35 dokończenia przerwane go Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

#### **§47**

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

#### **§48**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 14 dni od dnia jego odbycia.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

#### **§49**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

<sup>24</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 18 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

2. O tym, czy uchwała Walnego Zgromadzenia jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka, może zdecydować jedynie sąd w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

### §50

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

## 4.2. Rada Nadzorcza

### §51<sup>25</sup>

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
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.

### §52<sup>26</sup>

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia, które dokonało wyboru jej członków na kolejną kadencję z tym, że nie później niż w terminie określonym w §51ust. 4 statutu.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1/ odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
  - 2/ zrzeczenia się mandatu,
  - 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat przed zakończeniem trzyletniej kadencji, Walne Zgromadzenie wybiera w wyborach uzupełniających nowego członka Rady Nadzorczej zgodnie z §42 na okres do końca bieżącej kadencji.

<sup>25</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 6 Walnego Zgromadzenia z dnia 13. 09. 2022r..

<sup>26</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 7 Walnego Zgromadzenia z dnia 13. 09. 2022r..



§53<sup>27</sup>

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1/ uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2/ nadzór i kontrola Spółdzielni poprzez:
    - a/ badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - 3/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4/ podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
  - 5/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 6/ podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku ziszczenia się przesłanek przewidzianych w ustawie wskazanej w §2pkt 2 niniejszego statutu,
  - 7/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 8/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 9/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 10/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 11/ wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
  - 12/ wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 13/ ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 14/ uchwalanie regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 15/ uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
  - 16/ uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
  - 17/ uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
  - 18/ uchwalanie regulaminu funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
  - 19/ uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
  - 20/ uchwalanie regulaminu porządku domowego,
  - 21/ uchwalanie regulaminu Zarządu.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

## §54

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

<sup>27</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 8 Walnego Zgromadzenia z dnia 13. 09. 2022r..

3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

#### §55<sup>28</sup>

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Porządek obrad posiedzenia Rady Nadzorczej ustala przewodniczący Rady Nadzorczej.
4. Porządek obrad dostarcza się w formie pisemnej wszystkim członkom Rady Nadzorczej, co najmniej na 3 dni przed posiedzeniem Rady Nadzorczej.
5. Każdy członek Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni może zgłosić przewodniczącemu Rady Nadzorczej wniosek, o wniesienie konkretnej sprawy do porządku obrad. Rada Nadzorcza w głosowaniu decyduje, o przyjęciu lub odrzuceniu zgłoszonego wniosku.
6. Porządek obrad posiedzenia Rady Nadzorczej zatwierdza w głosowaniu Rada Nadzorcza.
7. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych zatwierdzonym porządkiem obrad.
8. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady Nadzorczej.
9. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

#### §56<sup>29</sup>

1. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie z tym, że wynagrodzenie za udział w posiedzeniach jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń Rady Nadzorczej, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka Rady Nadzorczej w każdym posiedzeniu tego organu w danym miesiącu.
2. Kwoty miesięcznego ryczałtu wypłacane członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach, określa się częścią minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
3. Miesięczny ryczałt, o którym mowa w ust. 1 i 2 wynosi odpowiednio, dla:
  - 1/ przewodniczącego Rady Nadzorczej - 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
  - 2/ zastępcy przewodniczącego Rady Nadzorczej, sekretarza Rady Nadzorczej i przewodniczących stałych komisji Rady Nadzorczej - 45% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
  - 3/ pozostałych członków Rady Nadzorczej - 40% minimalnego wynagrodzenia za pracę.
4. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady Nadzorczej nie odbywa się, to wynagrodzenie członkom Rady Nadzorczej nie przysługuje.

#### §57

Wewnętrzna strukturę 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.

### 4.3. Zarząd

#### §58

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

<sup>28</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 19 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>29</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 14 Walnego Zgromadzenia z dnia 20. 06. 2017r..

### §59<sup>30</sup>

1. Zarząd składa się z 2÷3 członków, w tym prezesa Zarządu i zastępcy prezesa Zarządu.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa Zarządu i zastępcę prezesa Zarządu, wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Członek Zarządu nie musi być członkiem Spółdzielni.

### §60

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

### §61<sup>31</sup>

1. Do zakresu działania Zarządu należy:
  - 1/ podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami, którym przysługuje roszczenie, o przyjęcie 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/ wykreślono,
  - 6/ zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 7/ zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
  - 8/ sporządzanie projektów planów gospodarczych oraz programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
  - 9/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów oraz wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 10/ zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 11/ sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 12/ udzielanie pełnomocnictw,
  - 13/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 14/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 15/ współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

### §62

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a w jego nieobecności przez zastępcę prezesa, w miarę potrzeb.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### §63

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

<sup>30</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 20 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>31</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 9 Walnego Zgromadzenia z dnia 13. 09. 2022r..

2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają podpisy.

#### **§64**

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

### **PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU**

#### **§65**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka /członków/ Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach 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. Naruszanie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
  - 1/ inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny konkurencyjne, 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.

#### **§66**

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące 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.

### **5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALU**

#### **§67**

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- 1/ ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2/ ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3/ wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne lub użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

## 5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

### §68<sup>32</sup>

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
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.
9. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

### §69<sup>33</sup>

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami oraz zwróci koszty sądowe poniesione przez Spółdzielnię, jeżeli takie występują.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

### §70<sup>34</sup>

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

<sup>32</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 22 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>33</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 23 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>34</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 24 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

- 1/ zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
  - 2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4/ określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
  3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

### §71

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w §70ust. 1pkt 1 bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

### §72<sup>35</sup>

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §13pkt 2, za co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w §13pkt 2, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszczył wszystkie opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wspólnie wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z

<sup>35</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 10 Walnego Zgromadzenia z dnia 13. 09. 2022r..

postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszoną w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

### §73<sup>36</sup>

/wykreślono/

### §74<sup>37</sup>

/wykreślono/

### §75<sup>38</sup>

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnienie, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w §13pkt 2.

### §76<sup>39</sup>

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

### §77<sup>40</sup>

/wykreślono/

### §78<sup>41</sup>

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w §72, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w §70, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w §70, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w §13pkt 2.

<sup>36</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 26 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>37</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 27 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>38</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 28 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>39</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 29 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>40</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 30 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>41</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 31 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w §70.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z §126ust. 1 i 2.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

#### §79<sup>42</sup>

/wykreślono/

#### §80

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

#### §81<sup>43</sup>

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W wypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

### 5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

#### §82<sup>44</sup>

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbyte spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbyte samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
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. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

<sup>42</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 32 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>43</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 33 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>44</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 34 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..



### §83

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

### §84

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

### §85<sup>45</sup>

W wypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §180, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

### §86

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

### §87<sup>46</sup>

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

### §88

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

<sup>45</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 35 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>46</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 35 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

## §89

Przepisy art. 17<sup>1</sup>ust. 6, art. 17<sup>2</sup> ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17<sup>6</sup>, art. 17<sup>7</sup>, art.17<sup>9÷17<sup>13</sup></sup> i art. 17<sup>16÷17<sup>18</sup></sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.

## 5.3. Odrębna własność lokalu

§90<sup>47</sup>

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1/ zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4/ określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5/ określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
  - 6/ inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadającej na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Przepisy ust. 1pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§91<sup>48</sup>

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w §90ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§92<sup>49</sup>

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa §90ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w §90ust. 1 lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w §90ust. 1pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione,

<sup>47</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 37 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>48</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 38 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>49</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 39 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

### §93<sup>50</sup>

/wykreślono/

### §94<sup>51</sup>

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w §90ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w §90ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

### §95

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

### §96

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

### §97<sup>52</sup>

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### §98

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy §49 statutu stosuje się odpowiednio.

### §99

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

<sup>50</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 40 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>51</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 41 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>52</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 42 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

**§100<sup>53</sup>**

/wykreślono/

**5.4. Najem lokalu****§101<sup>54</sup>**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:
  - 1/ wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
  - 2/ wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 osobom fizycznym i prawnym.
3. Spółdzielnia zawiera umowę najmu lokalu z osobą, która zaoferuje najkorzystniejsze warunki zgodnie z kryteriami i według procedury określonej w uchwale Zarządu Spółdzielni.
4. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U. z 2016r., poz. 1610 z późn. zm./.

**§102<sup>55</sup>**

/wykreślono/

**§103<sup>56</sup>**

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
2. Warunki najmu lokalu użytkowego określa się w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
3. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Rady Nadzorczej.

**6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW****6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków****§104<sup>57</sup>**

/wykreślono/

**§105<sup>58</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 warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w §78 statutu.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo może być przez Spółdzielnię zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności, z zastrzeżeniem §82 statutu.
3. Spółdzielnia może ustanowić tytuł prawny do lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2, w drodze przetargu nieograniczonego na ustanowienie odrębnej własności lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez ogłoszenie w biurze i na stronie internetowej Spółdzielni oraz publikację w prasie lokalnej w terminie, co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

<sup>53</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 16 Walnego Zgromadzenia z dnia 20. 06. 2017r..

<sup>54</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 43 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>55</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 44 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>56</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 45 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>57</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 46 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>58</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 47 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

4. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§106<sup>59</sup>**

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17<sup>11</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

## **6.2. Zamiana lokali**

### **§107**

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

### **§108**

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

### **§109**

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

### **§110**

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu /gminy/ wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.
3. Koszty związane z zamianą lokali ponoszą zamieniający się lokalami. Koszty te określa Zarząd.

---

<sup>59</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 48 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

## 7. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

### 7.1. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowo budowanego

#### §111<sup>60</sup>

Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zgodnie z zawartymi umowami, o których mowa odpowiednio w §70 i §90.

#### §112

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej /kosztu budowy/ poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w §67 dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1/ wstępnie – na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy,
  - 2/ ostatecznie – po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej /kosztu budowy/ poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
  - 1/ określenie zakresu rzeczowego inwestycji za realizację, którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2/ określenie rodzaju kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3/ określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi /np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości bezpośrednich/,
  - 4/ określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są budowane w budynku mieszkalnym,
  - 5/ określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania /np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi/,
  - 6/ dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych /atrakcyjność/.
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

#### §113<sup>61</sup>

/wykreślono/

#### §114<sup>62</sup>

/wykreślono/

<sup>60</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 49 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>61</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 50 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>62</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 51 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

## §115

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

## §116<sup>63</sup>

/wykreślono/

## §117

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

## §118

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

### **7.2. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu „z odzysku”**

## §119<sup>64</sup>

Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie realizująca roszczenie w trybie §78 statutu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z §127 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

## §120

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z §128 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

## §121<sup>65</sup>

/wykreślono/

<sup>63</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 52 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>64</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 53 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>65</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 54 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

/wykreślono/ §122<sup>66</sup>

/wykreślono/ §123<sup>67</sup>

/wykreślono/ §124<sup>68</sup>

### §125<sup>69</sup>

Osoba uzyskująca prawo odrębnej własności lokalu w trybie, o którym mowa w §105 statutu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości rynkowej lokalu ustalonej w wyniku przeprowadzonego przez Spółdzielnię przetargu.

### 7.3. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

#### §126

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w §70ust. 1pkt 1 statutu w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub 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 §180 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

#### §127

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie §78 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.

<sup>66</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą, jw.,

<sup>67</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą, jw.,

<sup>68</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą, jw.,

<sup>69</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 55 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..



## §128

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.

## §129

1. W wyniku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należny 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. Postanowienia ust. 1 stosuje się w przypadku realizacji postanowień §69.

## §130

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

## **8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI**

### **8.1. Zasady ogólne**

#### §131<sup>70</sup>

/wykreślono/

#### §132<sup>71</sup>

1. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1/ osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

<sup>70</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 56 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>71</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 57 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

- 2/ osoba, o której mowa w art. 15ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

### §133<sup>72</sup>

/wykreślono/

### §134<sup>73</sup>

/wykreślono/

### §135<sup>74</sup>

/wykreślono/

### §136

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnieniem własności lokali.
3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.
4. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu /np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego, itp./ obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.
5. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2÷4 określa Rada Nadzorcza.

### §137

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

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

### §138<sup>75</sup>

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1/ spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w §70ust. 1pkt 1 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
  - 2/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w §180 statutu.

<sup>72</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 58 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>73</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 59 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>74</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 60 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>75</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 61 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 Października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

#### §139<sup>76</sup>

/wykreślono/

#### §140

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w §138 statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uznaje, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

#### §141

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

### **8. 3. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

#### §142<sup>77</sup>

/wykreślono/

#### §143<sup>78</sup>

/wykreślono/

#### §144<sup>79</sup>

/wykreślono/

### **8.4. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.**

#### §145

Na pisemne żądanie członka, lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

<sup>76</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 62 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>77</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 63 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>78</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 64 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>79</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 65 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

- 1/ spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w §180 statutu.

#### **§146**

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w §145 statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### **§147**

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

#### **§148**

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24<sup>1</sup>ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece /Dz. U. z 2001r. Nr124, poz. 1361 z zm./.

#### **§149**

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

#### **§150<sup>80</sup>**

/wykreślono/

### **8.5. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego**

#### **§151<sup>81</sup>**

/wykreślono/

#### **§152<sup>82</sup>**

/wykreślono/

#### **§153<sup>83</sup>**

/wykreślono/

<sup>80</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 17 Walnego Zgromadzenia z dnia 20. 06. 2017r..

<sup>81</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 18 Walnego Zgromadzenia z dnia 20. 06. 2017r..

<sup>82</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą, jw.

<sup>83</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą, jw.

**8.6. Przekształcanie najmu lokalu**§154<sup>84</sup>

/wykreślono/

§155<sup>85</sup>

/wykreślono/

§156<sup>86</sup>

/wykreślono/

§157<sup>87</sup>

/wykreślono/

**8.7. Przekształcanie najmu lokalu użytkowego oraz pracowni twórców**§158<sup>88</sup>

/wykreślono/

§159<sup>89</sup>

/wykreślono/

**9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI****9.1. Zasady ogólne**§160<sup>90</sup>

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

§161

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§162

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

§163

**1. Fundusze Spółdzielni stanowią:**

- 1/ fundusz udziałowy,
- 2/ fundusz zasobowy,
- 3/ fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 4/ fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 5/ zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

<sup>84</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 19 Walnego Zgromadzenia z dnia 20. 06. 2017r..

<sup>85</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą. jw.,

<sup>86</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą. jw.,

<sup>87</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą. jw.,

<sup>88</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 66 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r.,

<sup>89</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą. jw.,

<sup>90</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 20 Walnego Zgromadzenia z dnia 20. 06. 2017r..

2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### §164

1. Zarząd obowiązany jest realizować zadania określone w rocznym planie gospodarczym Spółdzielni, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Projekt planu gospodarczego Spółdzielni na rok następny opracowuje Zarząd, który obowiązany jest do przedłożenia go Radzie Nadzorczej w terminie do końca miesiąca lutego roku, którego plan dotyczy.
3. Rada Nadzorcza obowiązana jest uchwalić plan, o którym mowa w ust. 1 w terminie do końca pierwszego kwartału roku, którego plan dotyczy.
4. W przypadku nie uchwalenia rocznego planu gospodarczego Spółdzielni w terminie, o którym mowa w ust. 3, Zarząd prowadzi działalność na podstawie projektu tego planu jako prowizorium.

#### §165<sup>91</sup>

1. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, którą przeznaczają się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.
3. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

#### §166

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem §171.

### 9. 2. Inwestycje mieszkaniowe

#### §167

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
  - 1/ krąg osób /nabywców/ na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach danej inwestycji,
  - 2/ standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
  - 3/ źródła finansowania inwestycji /środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła/,
  - 4/ organizację obsługi procesu inwestycyjnego,
  - 5/ termin rozpoczęcia i zakończenia inwestycji.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej /kosztu budowy/ lokali uchwała Rada Nadzorcza.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

### 9. 3. Zarządzanie nieruchomościami

#### §168

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

<sup>91</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 11 Walnego Zgromadzenia z dnia 13. 09. 2022r..

3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem /współwłaścicielem/.

### §169

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w §168ust. 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
  - 1/ kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
  - 2/ zasady rozliczania kosztów wymienionych w pkt 1 określa Rada Nadzorcza.

### §170

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

### §171

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorcza.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali. W przypadku:
  - nadpłaty - Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu,
  - nadwyżki kosztów – użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2 jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

### §172

1. Wysokość opłat, o których mowa w §169, jest ustalana na podstawie:
  - 1/ planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - 2/ regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, o którym mowa w §53 ust. 1 pkt16,
  - 3/ regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody, o którym mowa w §53 ust. 1 pkt17,
  - 4/ kosztów na pokrycie wydatków celowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, określa Rada Nadzorcza.
3. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali powinien zawierać w szczególności:
  - 1/ określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków – budynek,
  - 2/ określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów /1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych/,

- 3/ różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali /lokale mieszkalne, lokale użytkowe/.
4. Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody powinien zawierać w szczególności:
  - 1/ określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła jest budynek,
  - 2/ fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
  - 3/ okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej /rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc/,
  - 4/ stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
  - 5/ terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

### §173

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z zastrzeżeniem ust. 2, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie /nadpłata bądź niedobór/ podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

### §174

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 nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.  
Rada Nadzorcza może – na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.  
Zasady ustalania podziału w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

### §175

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje:
  - 1/ naprawę całej instalacji centralnego ogrzewania,
  - 2/ naprawę wszystkich pionów instalacji zimnej wody, ciepłej wody i kanalizacji, łącznie z zaworem odcinającym przed wodomierzem,
  - 3/ naprawę instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed odbiornikiem,
  - 4/ naprawę i konserwację urządzeń oraz instalacji elektrycznych, od tablicy głównej do zabezpieczeń przedlicznikowych,
  - 5/ naprawę lub wymianę stolarki okiennej, w przypadku wad powstałych nie z winy użytkownika oraz dofinansowanie jej według zasad określonych przez Zarząd,
  - 6/ naprawę lub wymianę podłoga w przypadku wystąpienia wad technologicznych.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.



### §176

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
  - 1/ naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2/ naprawy okien i drzwi,
  - 3/ naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
  - 4/ naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5/ malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków, ścian i sufitów,
  - 6/ malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawa i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lub osób z nim zamieszkałych, obciąża użytkownika lokalu.

### §177

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

### §178

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w §176 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

### §179<sup>92</sup>

1. Finansowanie remontów określonych w §178 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo - finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości:
  - a/ ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów wskazanych w art. 4ust. 1-2 oraz 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wskazanej w §2 pkt2/ niniejszego statutu,
  - b/ ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, na remonty zasobów mieszkaniowych.
3. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

---

<sup>92</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 12 Walnego Zgromadzenia z dnia 13. 09. 2022r..

**§180<sup>93</sup>**

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, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem §174.
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, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana 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, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3 i 4 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej /na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody/, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3 i 4 ustala się proporcjonalnie do udziału lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
7. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu.
8. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów działalności, której lokale te służą.

**§181**

Opłaty, o których mowa w §180 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

**§182<sup>94</sup>**

1. Opłaty, o których mowa w §180 wnosi się, co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby o których mowa w §180ust. 1÷4, co najmniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych,

<sup>93</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 22 Walnego Zgromadzenia z dnia 20. 06. 2017r..

<sup>94</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 23 Walnego Zgromadzenia z dnia 20. 06. 2017r..

Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w §180ust. 1÷4, co najmniej na 14 przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. 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 sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
4. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

#### **9.4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna**

##### **§183<sup>95</sup>**

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele nie będący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

#### **10. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

##### **§184<sup>96</sup>**

/wykreślono/

##### **§185**

Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień statutu dotychczas obowiązującego wygasa z dniem jej zakończenia, zgodnie z przepisami dotychczas obowiązującymi.

##### **§186<sup>97</sup>**

/wykreślono/

##### **§187**

1. Zebranie Przedstawicieli członków Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO w Łodzi podjęło w dniu 27. 11. 2007r. uchwałę nr 1 uchwalając niniejszy statut.
2. Uchwalona przez Zebranie Przedstawicieli członków Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO w Łodzi zmiana statutu wchodzi w życie z dniem wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego i z tym dniem traci moc obowiązującą „Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO w Łodzi” - tekst jednolity, zarejestrowany Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 09. 08. 2004r..

<sup>95</sup> w brzmieniu zmienionym uchwałą nr 24 Walnego Zgromadzenia z dnia 20. 06. 2017r..

<sup>96</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 67 Walnego Zgromadzenia z dnia 19. 06. 2018r..

<sup>97</sup> wykreślono zgodnie z uchwałą nr 25 Walnego Zgromadzenia z dnia 20. 06. 2017r..

3. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO w Łodzi w dniu 30. 06. 2010r. podjęło uchwałę nr 1, zmieniającą treść §42ust. 1 i §51ust. 3 statutu, wpisaną w Krajowym Rejestrze Sądowym, Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 06. 09. 2010r..
4. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO w Łodzi w dniu 20. 06. 2017r. uchwaliło zmiany w statucie podejmując uchwały od nr 6 do nr 25 wpisane w Krajowym Rejestrze Sądowym, Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 22. 09. 2017r., zawarte w tekście jednolitym „Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO w Łodzi”.
5. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO w Łodzi w dniu 19. 06. 2018r. uchwaliło zmiany w statucie, podejmując uchwały od nr 2 do nr 67 oraz podjęło uchwałę nr 68 przyjmując niniejszy tekst jednolity „Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO w Łodzi”, zawierający wszystkie uchwalone zmiany.
6. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO w Łodzi w dniu 13. 09. 2022r. uchwaliło zmiany w statucie, podejmując uchwały od nr 2 do nr 12, zawarte w niniejszym tekście jednolitym „Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO w Łodzi”.

SEKRETARZ  
WALNEGO ZGROMADZENIA  
  
Ewa SIEMINSKA

PRZEWODNICZĄCY  
WALNEGO ZGROMADZENIA  
  
Adam DĘBSKI