

**STATUT  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BOŻEPOLE”  
w Bożym polu**

W P L Y N E Ł O  
L. dz. 594/2019  
data 01.04.2019  
podpis \_\_\_\_\_

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1**

Spółdzielnia nosi nazwę: *Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bożepole”*

**§ 2**

1. Spółdzielnia ma siedzibę w Bożym polu Wielkim.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie: ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego statutu.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia działa na terenie całego kraju.

**§ 3**

1. Celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Zaspokojenie potrzeb, o których mowa w ust. 1, następuje w szczególności poprzez:
  1. Budowanie lub nabywanie budynków w celu:
    - a) ustanawianie na rzecz członków spółdzielni w spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
    - b) ustanawiania na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
    - c) wynajmowanie znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali i pomieszczeń o innym przeznaczeniu.

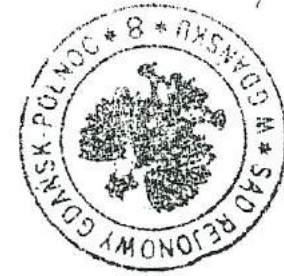
**§ 4**

Przedmiotem działalności spółdzielni mieszkaniowej jest:

1. zarządzanie nieruchomościami wykonywanymi na zlecenie – 68.32.Z-PKD
2. wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – 68.20.Z-PKD
3. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – 68.10.Z-PKD
4. nadawanie programów telewizyjnych ogólnodostępnych i abonamentowych – 60.20.Z-PKD
5. wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych – 43.39.Z-PKD
6. odprowadzanie i oczyszczanie ścieków – 37.00.Z-PKD
7. pobór, uzdatnianie i dostarczanie wody – 36.00.Z-PKD
8. wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych – 35.30.Z-PKD

**§ 5**

1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, w związku i stowarzyszeń dla realizacji zadań określonych w §§ 3 i 4.



2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o których mowa w ust. 1 jest walne zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (*akcji*) tych organizacji.

## § 6

1. Walne zgromadzenie określa kryteria organizacyjne i finansowe podjęcia przez spółdzielnię działalności, o której mowa w § 3.
2. Szczegółowe zasady działalności o której mowa w ust. 1. określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 7

Spółdzielnia zarządza nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (*współwłaścicielami*) tej nieruchomości.

## § 8

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

## § 9

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego 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 od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

## § 10

1. Członkowie mogą dokonywać zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może udzielać pomocy w działaniach członków wymienionych w ust. 1, jak też może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

## CZŁONKOWIE

## § 11

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo (za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel). Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do osób prawnych - członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę.





2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd zgodnie z niniejszym Statutem i z trybem uchwalonym przez Radę Nadzorczą w regulaminie.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu dwóch miesięcy od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu dwóch tygodni od daty jej podjęcia.
5. Zawiadomienie o odmowie powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu dwóch tygodni od daty otrzymania zawiadomienia lub bezpośrednio do sądu. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.

## § 12

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności";
  - 5) będąca założycielem spółdzielni. 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.
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. 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.

## § 13

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 terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4, w przypadkach



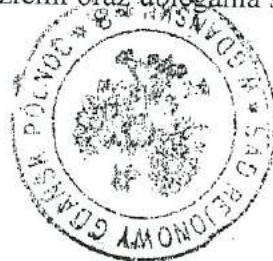


- przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne 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
2. Przepis § 12 ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

#### § 14

1. Każdemu 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 oraz żądania ich rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni,
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw i projektów uchwał,
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5) prawo żądania jednego egzemplarza odpisu obowiązującego Statutu oraz regulaminów,
- 6) prawo otrzymania kopii uchwał organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzenia kopii tych dokumentów pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie według zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą.
- 7) prawo do zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutem,
- 8) prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i terminach określonych w Statucie,
- 9) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
- 10) prawo korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni oraz ubiegania się o przydział lokalu użytkowego lub garażu.





2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek Spółdzielni 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 Spółdzielni pisemnej odmowy.

## § 15

1. Każdy członek Spółdzielni jest obowiązany:
  - 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
  - 3) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
  - 4) uiszczać terminowe opłaty za korzystanie z nieruchomości lub usług Spółdzielni oraz na pokrycie innych przypadających kosztów działalności Spółdzielni,
  - 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie zawartych danych w deklaracji przystąpienia na członka,
  - 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszerzanie jej mienia i jego zabezpieczenie.

## POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ SPÓŁDZIELCZE

## § 16

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie do odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie w ciągu 2 miesięcy od dnia wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwał wraz z jego uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest postępowaniem wewnątrz spółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty jej podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie, od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 7 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami.





7. Uchwały organów Spółdzielni w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany doręczyć na piśmie za potwierdzeniem odbioru, z pouczeniem o przysługujących środkach odwoławczych.
8. Członek może wnosić odwołania od uchwał organów spółdzielni bezpośrednio na drogę sądową.

## USTANIE CZŁONKOSTWA

### § 17

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu o której mowa w § 20 ust. 2
  - 7) upływu okresu wypowiedzenia członkostwa przez właściciela lokalu.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
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.
4. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem na dzień, w którym nastąpiła śmierć.
5. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem na dzień jej ustania.

### § 18

1. Członek właściciel może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 14 dni rozpoczyna się od pierwszego dnia po złożeniu wypowiedzenia.

## SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

### § 19

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo 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.
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 z osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności na piśmie.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego do którego przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, nie wymaga zgody spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części.  
Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat wnoszonych na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności

#### § 20

1. Z członkiem osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową,
  - 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) inne postanowienia określone w statucie.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1 pkt. 1 - 4 bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.
5. Rozliczenie kosztów inwestycji następuje zgodnie z § 51.

#### § 21

1. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa, osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą tą w tym lokalu zamieszkać, przysługują roszczenia o zawarcie umowy o budowę lokalu.
2. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, bliskim, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie





umowy.

3. Osoba bliska staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 22

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

## § 23

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

## § 24

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię.
4. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 25

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie





z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 zaległe opłaty.

3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

#### § 26

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia, z zastrzeżeniem art 15 i art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w biurze spółdzielni oraz w prasie lokalnej.
2. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
3. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - a) Osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego a której prawo wygasło zgłosi roszczenie i ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
  - b) Osoba o której mowa w art. 15 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zgłosi roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

#### § 27

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, która nie może być jednak wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się wszelkie należności obciążające byłego członka wobec spółdzielni a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego





przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami o którym mowa w art. 10 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
7. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 4, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

## SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

### § 28

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.

### § 29

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.

### § 30

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

### § 31

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie 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 w ust. 1 spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy. W takim wypadku spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa.

#### § 32

Spadkobiercy powinni przedstawić Spółdzielni postanowienie w sprawie nabycia spadku.

#### § 33

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

#### § 34

1. Do egzekucji z własnościowego prawa do lokalu przepisy o egzekucji z nieruchomości stosuje się odpowiednio.
2. Osoba prawna może przejąć własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeżeli jest wierzycielem hipotecznym. W tym wypadku własnościowe prawo do lokalu wygasa z upływem sześciu miesięcy od dnia przejęcia tego prawa przez wierzyciela, chyba że wierzyciel przed upływem tego terminu wskaże osobę, której zbył to prawo, a osoba ta złoży deklarację członkowską; przepis art. 227 § 1 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.

#### § 35

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 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.

#### § 36

1. Roszczenie o wypłatę równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą. Jeżeli jednak





należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

2. Spółdzielnia potrąca z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należnej osobie uprawnionej, roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących spółdzielni (np. koszty odnowienia lokalu, koszt ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego).

### § 37

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego spółdzielni własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

### § 38

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24. VI. 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

## ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

### § 39

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

### § 40

1. Z chwilą zawarcia umowy o której mowa w § 39 powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesiona częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.





#### § 41

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę o której mowa w art. 18 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba o której mowa w art. 18 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 39, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

#### § 42

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby o której mowa w art. 18 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2-miesiący po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie — najpóźniej w terminie 2 miesiący od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie osoby 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 art. 18 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### § 43

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, 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

#### § 44

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, podlegającego przepisom ustawy w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, — z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

#### § 45





Osoby o których mowa w art. 18 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które oczekują na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych i w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową.

#### § 46

1. Osoba o której mowa w art. 18 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba jest obowiązany/a do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wnoszenie wkładu budowlanego przez osobę może być rozłożone na raty, jeśli spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, osoba ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

#### § 47

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub spółdzielnię, do którego miało być ustanowiona odrębna własność lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.
2. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie spółdzielni, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 w terminie 60 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie, osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 w terminie 90 dni od dokonania wpłaty przez osobę, z którym spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu, stosownie do § 48.

#### § 48

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności z którą spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 47 ust. 1, oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jej lokal.

#### § 49

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, uzyskująca prawo odrębnej własności do mieszkania do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, lub





spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

## § 50

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 45 dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie — w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2) ostatecznie — po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
  - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez radę nadzorczą (walne zgromadzenie) i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez spółdzielnię z osobami ubiegającymi się o ustanowienie prawa do lokalu.

## § 51

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 46, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami ubiegającymi się o ustanowienie tych praw wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez osoby ubiegające się o ustanowienie tych praw zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

## **PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYŚLUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

## § 52

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 wszelkich długów związanych z tym lokalem oraz jego eksploatacją,
  - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami.
2. Wszelkie koszty związane z przeniesieniem własności lokalu ponosi zainteresowany członek spółdzielni.

### § 53

Wpłaty o których mowa w § 52 wyliczone przez spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do spółdzielni w terminie nie przekraczającym 30 dni, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

### § 54

Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, lub najemcę lokalu, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### § 55

Członkowi spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie przysługuje prawo żądania przeniesienia własności zajmowanego lokalu — art. 20 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz. U. / 2000 r. nr 98, póź. 1070).

## **PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO LUB UŻYTKOWEGO, W TYM GARAŻU.**

### § 56

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem oraz jego eksploatacją,
  - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami.
2. Wszelkie koszty związane z przeniesieniem własności lokalu ponosi zainteresowany członek spółdzielni.

### § 57

Spłaty o których mowa w § 56, wyliczone przez spółdzielnię, członek obowiązany jest wpłacić do spółdzielni, w terminie nie przekraczającym 30 dni od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.





## § 58

Zasady określone w § 54 stosuje się odpowiednio.

## **PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI MIESZKALNYCH, KTÓRE BYŁY MIESZKANAMI ZAKŁADOWYMI PRZEDSIĘBIORSTW PAŃSTWOWYCH, PAŃSTWOWYCH OSÓB PRAWNYCH LUB PAŃSTWOWYCH ORGANIZACJI.**

## § 59

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu mieszkalnego, który był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem oraz jego eksploatacją,
  - 2) zwrotu spółdzielni nakładów koniecznych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal, proporcjonalnie do powierzchni lokalu.

## § 60

Wpłaty wyliczone przez spółdzielnię, najemca obowiązany jest wpłacić do spółdzielni, w terminie nie przekraczającym 30 dni od dnia pisemnego powiadomienia najemcy o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

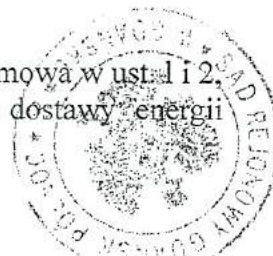
## § 61

Zasady określone w § 54 stosuje się odpowiednio.

## **OPLATY ZA UŻYWANIE LOKALI**

## § 62

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych a także uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni.
3. Koszty eksploatacji, utrzymania oraz funduszu remontowego, o których mowa w ust. 1 i 2, obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii





- cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, gazu, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, sieci telewizji kablowych, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, oraz funduszu remontowego, o których mowa w ust. 2 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
  5. Do zobowiązań spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust. 1 i 2, zalicza się w szczególności:
    - 1) spłaty kredytów zaciągniętych przez spółdzielnię wraz odsetkami,
    - 2) koszty określenia przez spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali,
    - 3) inne fundusze celowe ustanowione przez odpowiednie uprawnione organy spółdzielni.

### § 63

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 62 ust. 1, 2, jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez radę nadzorczą.

Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:

  - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m 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 (lokalne mieszkalne, lokale użytkowe).
3. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
4. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów o których mowa w § 62
  - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

### § 64

1. Opłaty, o których mowa w § 62 ust. 1, 2, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 30 każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji przydzielonego mieszkania (lokalu).





3. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 62 Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej.
4. O zmianie wysokości opłat (zależnych od spółdzielni) zarząd spółdzielni jest zobowiązany powiadomić członków co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości tych opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa z § 16 statutu, lub bezpośrednio na drodze sądowej.
6. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrz spółdzielczego lub sądowego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
7. Członek Spółdzielni nie może potrącać swoich należności wobec Spółdzielni z czynszów, opłat i spłaty kredytu.

#### § 65

1. Za opłaty, o których mowa w § 62 solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze, własnościowe prawa do lokali odpowiadają osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu

#### § 66

Zasady określające:

- 1) rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu,
- 2) zakres napraw wewnątrz lokali obciążające spółdzielnię i członków określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### ORGANY SPÓLDZIELNI

#### § 67

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Członkami organów przedstawicielskich mogą zostać wybrani członkowie Spółdzielni przestrzegający statutu i wywiązujący się z obowiązków członkowskich. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali co najmniej 50% oddanych głosów. Jeżeli w 1 turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się 2. turę wyborów uzupełniających. Do drugiej tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych spośród tych kandydatów, którzy w 1 turze wyborów otrzymali najwięcej głosów.





3. Tryb zwoływania posiedzeń, sposób i warunki podejmowania uchwał przez organy Spółdzielni określa ustawa, Statut oraz regulaminy tych organów.

## WALNE ZGROMADZENIE

### § 68

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Osoby ubezwłasnowolnione oraz osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swojego opiekuna lub przedstawicieli ustawowych, osoby prawne przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.
3. Każdy członek spółdzielni ma jeden głos.

### § 69

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno – wychowawczej określonych w §§ 3 i 4,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdania finansowego oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki administracyjnej,
- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwały Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 9) uchwalanie zmian Statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku lub wystąpienia z niego,
- 11) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie Związku Spółdzielczego,
- 12) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej,
- 14) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym, gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
- 15) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowanie z nich.

### § 70





1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd co najmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane także z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  1. Rady Nadzorczej,
  2. 1/10 członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 2 i 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 6 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

#### § 71

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków, Radę Nadzorczą, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest Zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

#### § 72

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzednim. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zamieniać kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
4. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady lub Zarządu, gdy Statut takie wybory przewiduje. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się wybory tajne, również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

#### § 73

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 terminem 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 obowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

#### § 74

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny, upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej przewodniczący i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.

#### RADA NADZORCZA

#### § 75

1. Rada Nadzorcza składa się z siedmiu członków wybranych przez Walne Zgromadzenie na okres 3 lat przy czym.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach od wyborów.
3. Członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu chyba, że nie ponosi winy.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami spółdzielni.

#### § 76

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
  - zrzeczenie się mandatu,
  - ustanie członkostwa w Spółdzielni.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, uprawniony organ statutowy na najbliższym zwyczajnym posiedzeniu dokonuje wyboru - do końca kadencji Rady Nadzorczej - innego członka Rady Nadzorczej.





1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej.
  - 2) Nadzór i kontrola działalności spółdzielni poprzez:
    - ◆ badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - ◆ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw jej członków
    - ◆ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków.
  - 3) Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
  - 4) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowania z nich.
  - 5) Zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni.
  - 6) Rozpatrywanie skarg na działalność zarządu.
  - 7) Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
  - 8) Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkiem zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków rady przez nią upoważnionych.
3. Ponadto - oprócz spraw wymienionych w ust. 2 - do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie regulaminu pracy zarządu oraz innych regulaminów wymienionych w Statucie.
  - 2) uchwalanie zasad wynajmu lokali,
  - 3) uchwalanie zasad zawierania umów o budowie lokali,
  - 4) uchwalanie trybu rozliczeń finansowych spółdzielni z tytułu wkładów, oraz trybu rozliczeń lokali nowo oddanych,
  - 5) uchwalanie trybu realizacji inwestycji , rozliczania kosztów budowy,
  - 6) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - 7) uchwalanie zasad rozliczania związanego z dodatkowym wyposażeniem lokalu ,
  - 8) ustalanie zakresu obowiązków spółdzielni i członka dotyczących napraw wewnątrz lokali,
  - 9) uchwalanie zasad używania lokali,.
  - 10) uchwalanie regulaminu porządku domowego oraz zasad rozliczeń spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale.
  - 11) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu.
  - 12) wybór i odwołania członków Zarządu w tym prezesa i jego zastępcy zgodnie z art. 49 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze.
  - 13) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z usług świadczonych przez spółdzielnię oraz rozliczeń z tego tytułu.
  - 14) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami spółdzielni.





## § 78

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego co najmniej raz na 2 miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniu Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

## § 79

1. Rada Nadzorcza może powołać oraz odwołać ze swojego grona komisje stałe lub czasowe.
2. Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowanie uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## ZARZĄD

## § 80

1. Zarząd składa się z co najmniej 3 osób wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Wyboru prezesa i jego zastępcy spośród członków Zarządu zgodnie z ust. 1 dokonuje Rada Nadzorcza.
3. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu z podaniem pisemnego uzasadnienia. Walne Zgromadzenie może odwołać członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium.
4. Z Prezesem Zarządu zatrudnionym w Spółdzielni Rada Nadzorcza może nawiązać stosunek pracy na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów kodeksu pracy.

## § 81

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni, zawierania umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, oraz innych umów wynikających z prowadzonej działalności na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno wychowawczej,





- 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych, oraz uchwalanie zasady opłat za używanie lokali zajmowanych na podstawie umowy najmu.
  - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 5) sporządzenie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 7) zaciąganie kredytów i innych zobowiązań,
  - 8) udzielanie pełnomocnictw,
  - 9) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

## § 82

1. Bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni może kierować w ramach uchwał Zarządu jeden z członków Zarządu lub osoba powołana przez Zarząd po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej na stanowisku kierownika (jego zastępcy) tej działalności.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 81 ust. 2 pkt. 1, 2, 5, 6, 7 i 8.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności.

## § 83

Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).

## § 84

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami, Zarząd wykonuje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, trybu obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Członek Zarządu odpowiada wobec spółdzielni na szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu, chyba że nie ponosi winy.

## GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.

## § 85

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz zasobowy,
  - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.





Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym pochodzące z wpłat członków spółdzielni wniesionych przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy prawo spółdzielcze tj. na dzień 9 września 2017 roku.

2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - 1) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, zgodnie z Ustawą,
  - 2) fundusz na remonty i konserwacje,
  - 3) Inne fundusze celowe tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust.1 pkt. oraz w ust. 2 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień Statutu.

#### § 86


Podział nadwyżki bilansowej dokonywany jest na wniosek Zarządu przez Walne Zgromadzenie.

#### § 87

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy w następującej kolejności z pozostałych środków funduszu udziałowego:
  - 1/ fundusz na remonty i konserwacje,
  - 2/ zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
  - 3/ fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4/ innych funduszy własnych Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.
3. Sprawozdanie roczne łącznie z rachunkiem wyników powinno być wyłożone w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrzone.

Niniejszy statut został uchwalony przez zebranie założycielskie Spółdzielni Mieszkaniowej „Bożepole” w dniu 09.08.1991r. i wpisany do rejestru Spółdzielni w dniu 01.10.1991r. zmiany do statutu oraz ujednolicony tekst uchwalono na Walnym Zgromadzeniu w dniu 22.06.2018r.

SEKRETARZ


  
Sylwia Sumlińska



Za zgodność  
26.03.2018

Sekretarz Sąd

PRZEWODNICZĄCY  
W.Z.CZ.S.M. „BOŻEPOLE”

  
Krzysztof Wołoszyk



## SPIS TREŚCI

1.Postanowienia ogólne .....	1
2.Członkowie .....	2
3.Postępowanie wewnątrz spółdzielcze .....	5
4.Ustanie członkostwa .....	6
5.Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	6
6.Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	10
7.Odrębna własność lokalu .....	12
8.Przeniesienie własności do lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu .....	15
9.Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu .....	16
10.Przeniesienie własności lokali mieszkalnych, które były mieszkaniami zakładowymi przedsiębiorstw państwowych, państwowych osób prawnych lub państwowych organizacji .....	17
11.Opłaty za używanie lokali .....	17
12.Organy Spółdzielni .....	19
13.Walne Zgromadzenie .....	20
14.Rada Nadzorcza .....	22
15.Zarząd .....	24
16.Gospodarka Spółdzielni .....	25



Za zgodność  
dnia 26.03.2018

Sekretarz Sądu



