

# **STATUT**

## **OSTROŁĘCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

### **A. CZĘŚĆ OGÓLNA**

#### **I. SPÓŁDZIELNIA I JEJ STATUT**

##### § 1

Spółdzielnia nosi nazwę:

Ostrołęcka Spółdzielnia Mieszkaniowa zwana dalej Spółdzielnią.

##### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Ostrołęka.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

##### § 3

Spółdzielnia może być członkiem Krajowej Rady Spółdzielczej oraz związków spółdzielczych.

##### § 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, jak również innych potrzeb, przez dostarczanie samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

##### § 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) Obsługa nieruchomości na własny rachunek, zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabytym na podstawie ustawy mieniem jej członków.
  - 2) Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości.
  - 3) Kupno i sprzedaż nieruchomości.
  - 4) Wynajem nieruchomości, lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
  - 5) Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.
  - 6) Działalność związana z kulturą, oświatą, rekreacją i sportem.
  - 7) Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych.
  - 8) Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

- 9) Budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
- 10) Budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
- 11) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni.
- 12) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni.
- 13) Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.
- 14) Prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

## § 6

1. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie oraz mienie jej członków. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą, w tym tworzyć wydzielone zakłady związane bezpośrednio z realizacją celów określonych w § 4 Statutu, a w szczególności może prowadzić:
  - 1) działalność budowlaną i remontową na potrzeby własne i osób trzecich,
  - 2) usługi inwestycyjne, w tym powiernictwa i nadzoru inwestycyjnego na potrzeby własne i osób trzecich,
  - 3) działalność gospodarczą mającą na celu pozyskiwanie środków finansowych, a następnie nabywanie terenów na własność,
  - 4) działalność w celu uzyskania odsetek od pożyczek, wkładów oszczędnościowych i środków na rachunkach bankowych, obligacji,
  - 5) wywóz nieczystości stałych na potrzeby własne i osób trzecich.
3. Dochody uzyskane z działalności wymienionej w ust.1 i 2 Spółdzielnia przeznaczają na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.
4. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności o której mowa w tym ust. jest Walne Zgromadzenie.

## II. CZŁONKOWIE ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

### § 7

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności",
  - 5) będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem, że 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 do 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 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

## § 8

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 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 u.s.m., 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 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., 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. Przepisy § 7 ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> u.s.m. lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> u.s.m.
3. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 u.s.m. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
4. 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.

## § 9

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu (najemcę lokalu w budynku przejętym przez Spółdzielnię od przedsiębiorstwa państwowego) 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 - członków Spółdzielni ich nazwę oraz siedzibę. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. 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.
5. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

## § 10

Niezależnie od ilości lokali i rodzaju praw do lokali uzyskanych do lokali w zasobach OSM – osoba taka może uzyskać tylko jedno członkostwo w Spółdzielni – z jednego tytułu.

## § 11

1. Skreślony.
2. Kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału w kolejności numerów tych umów.

3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
4. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
5. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4 członek powiadamiany jest pisemnie.
6. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom.

#### § 12– skreślony

#### § 13

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) prawo używania przez czas nie określony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie przydziału lub umowy,
- 2) prawo żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 3) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym prawo do garażu,
- 4) prawo uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu zgodnie z zawartą w Spółdzielni umową o budowę tego lokalu,
- 5) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
- 6) czynne i bierne prawo wyborcze o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- 7) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
- 8) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 9) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, przy czym koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Wysokość tych opłat ustala Zarząd w oparciu o koszty własne bez zysku.
- 10) prawo uzyskania od organów Spółdzielni, na organizowanych przez Zarząd Spółdzielni Walnych Zgromadzeniach - informacji o działalności Spółdzielni, jej wynikach oraz zamierzeniach,

- 11) prawo żądania kalkulacji zawierającej wyodrębnienia składników opłaty za używanie lokalu w wysokości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą,
- 12) prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 13) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmiany opłat,
- 14) prawo zaskarżenia do sądu wysokości zmiany opłat,
- 15) prawo osobistego składania wyjaśnień w sprawach na posiedzeniach organów rozpatrujących jego sprawę wskutek odwołania. Z tego prawa członek Spółdzielni może korzystać poprzez swego pełnomocnika,
- 16) prawo do ujawnienia w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
- 17) prawo rozporządzania swoimi roszczeniami do Spółdzielni o wypłatę ich równowartości ze skutecznością od dnia, w którym roszczenia te stały się wymagalne,
- 18) prawo do uzyskiwania zaświadczeń o stanie, wartości i wielkości zajmowanego lokalu oraz innych zaświadczeń,
- 19) prawo uczestniczenia w obradach Walnego Zgromadzenia a w razie podziału na Części we wszystkich częściach – z prawem głosowania tylko na jednej zgodnie z podziałem dokonany przez Radę Nadzorczą.
- 20) prawo żądania w trybie określonym w Statucie Spółdzielni zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 21) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 22) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym w Statucie Spółdzielni,
- 23) skreślony,
- 24) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia,
- 25) prawo wynajęcia lokalu do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
- 26) korzystanie z innych praw określonych w statucie Spółdzielni.
- 27) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 28) prawo przeglądania rejestru członków oraz własnych akt członkowskich.

#### § 13a

- 1) Członek, zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w § 13 pkt. 9 oraz otrzymaniem kopii faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać, z podaniem konkretnej sprawy. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 7 dni roboczych.

- 2) Zaznajomienie, o którym mowa w ust. 1 oznacza prawo członka do wglądu w dokumenty spółdzielni, lub wyciągi z dokumentów jeżeli ich udostępnienie w całości naruszałoby postanowienia ustawy o ochronie danych osobowych, z których może robić notatki i odpisy we własnym zakresie.
- 3) Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu dokumentów dotyczących osób trzecich, 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 a także w przypadku nie wyrażenia zgody przez osobę trzecią.  
Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.  
Członek, któremu odmówiono wglądu do dokumentów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć do Sądu rejestrowego wniosek o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów.  
Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

#### § 14

Członek obowiązany jest:

- 1) skreślony,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego umową,
- 3) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach odrębnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
- 4) uczestniczyć w wydatkach związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, przez terminowe uiszczanie opłat,
- 5) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:
  - z tytułu spłaty kredytów i odsetek wynikających m.in. z finansowania prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych, modernizacyjnych i remontowych,
  - poniesionych a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania lub podziału nieruchomości,
  - kosztów poniesionych z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność,
- 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę,
- 7) stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego,
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 9) zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach danych w deklaracji członkowskiej oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią,

- 10) uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w przypadku modernizacji budynku w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- 11) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 12) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 13) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w przydziale lub umowie o ustanowienie prawa do lokalu,
- 14) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 15) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniu szkody,
- 16) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 17) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 18) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 19) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni,
- 20) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz stanowiących mienie Spółdzielni.

### **III. WPISOWE I UDZIAŁY**

§ 15 – skreślony

§ 16

Udział byłego członka wypłaca się w kwocie nominalnej z daty wpłacenia w terminie trzech miesięcy od daty złożenia wniosku o zwrot udziału.

### **IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE**

§ 17

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W każdej sprawie wniesionej przez członka Spółdzielni zakończonej decyzją Zarządu Spółdzielni członek Spółdzielni może odwołać się do Rady Nadzorczej.
3. Od każdej uchwały podjętej przez Zarząd Spółdzielni w sprawie między członkiem Spółdzielni, a Spółdzielnią – członek może odwołać się do Rady Nadzorczej Spółdzielni.
4. W razie odmownego załatwienia wniosku członka Spółdzielni i podjęcia przez



Zarząd Spółdzielni uchwały Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

5. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech 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.
6. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia członków w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
7. Skreślony.
8. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrz spółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrz spółdzielcze ulega umorzeniu.

## § 18

1. Członek może kwestionować w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym zmianę wysokości opłat eksploatacyjnych, poprzez wniesienie na piśmie uwag i zastrzeżeń do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty zawiadomienia członka o takiej zmianie.  
Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę, w której uwzględnia lub nie uwzględnia odwołanie członka. O treści uchwały Rady Nadzorczej członek winien być poinformowany w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
2. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości, z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni, które winny być wnoszone w nowej wysokości.
3. Skreślony.

## V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

### § 19

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 także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali największą ilość oddanych głosów z zastrzeżeniem § 27<sup>d</sup> ustęp 9.
4. Przy obliczaniu ilości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

## WALNE ZGROMADZENIE

### § 20

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m. in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane czytelnie przez członka udzielającego pełnomocnictwo.  
Członek może być obecny na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia a brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.  
Tożsamość członka stwierdzana jest na podstawie dowodu osobistego lub innego dokumentu ze zdjęciem.  
Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez uprawnione organy lub ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Osoby ubezwłasnowolnione, osoby małoletnie mogą brać udział w Walnym Zgromadzeniu za pośrednictwem ustawowych przedstawicieli, kuratorów lub opiekunów prawnych.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej a także zaproszeni goście.
5. Nie może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu lub jego częściach członek, który swym zachowaniem uniemożliwia prowadzenie obrad.
6. 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.

## § 21

- 1) Walne Zgromadzenie może być podzielone na części, gdy liczba członków Spółdzielni przekracza 500 osób.
- 2) Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.  
Dotyczy to również członków spółdzielni, którzy uzyskali członkostwo w trybie art. 3 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 22

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, kulturalnej i oświatowej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z 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 sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku,
- 12) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej,
- 13) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) ustalanie współczynników korygujących wysokość opłaty eksploatacyjnej w zależności od kondygnacji mieszkania,

- 16) uchwalanie warunków organizacyjnych i finansowych budowania budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nich lokali i ustanawiania w nich praw do lokali,
- 17) uchwalanie podziału obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali,
- 18) skreślony.

#### § 23

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest także zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej liczby członków,
  - 3) skreślony,
  - 4) skreślony.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust.3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie aby jego pierwsza część mogła się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania.  
Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Skreślony.

#### § 24

- 1) O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:
  - członków Spółdzielni,
  - Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - Krajową Radę Spółdzielczą.Zawiadomienie przekazuje się członkom Spółdzielni poprzez dostarczenie ich do skrzynek oddawczych oraz poprzez wywieszenia treści zawiadomień na klatkach schodowych.
- 2) Zawiadomienie powinno zawierać informację o czasie, miejscu, porządku obrad i o miejscu wyłożenia protokołu z poprzedniego Walnego Zgromadzenia, wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi materiałami.
- 3) W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

W zawiadomieniu powinna być informacja, że zgłaszana osoba na kandydata do Rady Nadzorczej powinna pisemnie wyrazić zgodę na kandydowanie.

- 4) W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad wywiesza się na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych i w siedzibie Spółdzielni.

#### § 25

- 1) Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 24 Statutu.
- 2) Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
- 3) Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
- 4) Warunek, o którym mowa w pkt. 3) uważa się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy liczba przybyłych członków nie pozwoliła na przeprowadzenie zebrania danej Części Walnego Zgromadzenia albo członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
- 5) Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów tj. obecnych na zebraniu każdej części.  
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,
  - 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie zbycia nieruchomości.
- 6) Przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
- 7) Tekst podjętych uchwał podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.

#### § 26

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i prawnym do przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
7. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu uchwałę z powodu niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu i na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
8. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do Sądu.
9. Każdy członek spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
10. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
11. 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.
12. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### § 27

- 1) Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady.
- 2) Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

#### § 27<sup>a</sup>

- 1) Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące Komisje:
  - a) Komisja Mandatowo – Skrutacyjna, w składzie co najmniej 3 osób.

Do zadań Komisji należy:

- sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
- sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
- dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,

b) Komisja Wnioskowa w składzie 3 osób.

Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:

- wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
- na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie,

c) Inne komisje w miarę potrzeby.

- 2) Każda Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza.
- 3) Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły, które przedstawiają Walnemu Zgromadzeniu, następnie przekazują sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.
- 4) W przypadku niskiej frekwencji w konsekwencji której nie uda się wybrać składu Komisji Wnioskowej na danej części Walnego Zgromadzenia dopuszcza się możliwość pełnienia funkcji Komisji Wnioskowej przez Prezydium.
- 5) Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.
- 6) Przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej danej części Walnego Zgromadzenia przedstawia protokół stwierdzający prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zdolność do podejmowania prawomocnych uchwał.

§ 27<sup>b</sup>

- 1) Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
- 2) Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
- 3) Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
- 4) Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.

- 5) Przewodniczący danej części 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 Zgromadzenia odbiera mu głos.
- 6) Przewodniczący 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:
  - sposobu głosowania,
  - głosowania bez dyskusji,
  - zakończenia dyskusji,
  - zamknięcia listy mówców,
  - zarządzenia przerwy.
- 8) W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
- 9) Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
- 10) Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

#### § 27<sup>c</sup>

- 1) Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
- 2) Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący 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 poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
- 4) Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad części Walnego Zgromadzenia.

#### § 27<sup>d</sup>

- 1) Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
- 2) Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych, o ile zostali zgłoszeni w trybie ust. 4.



- 3) W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej 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 ustanie jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.  
Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 2. kolejne kadencje Rady Nadzorczej.  
Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne kadencje.
- 4) Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni ze wszystkich części Walnego Zgromadzenia. Zgłoszenia dokonują na piśmie w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.  
Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:  
- imienia i nazwiska kandydata,  
- imienia i nazwiska osób zgłaszających.  
Karta zgłoszenia kandydata do Rady Nadzorczej powinna być poparta przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.  
Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie oraz dane dotyczące:  
- zatrudnienia w Spółdzielni,  
- prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni  
- niekaralności lub pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,  
- zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,  
- liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.
- 5) Zarząd Spółdzielni sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.  
Członkowie mają prawo zgłaszania poprawek do tej listy nie później niż do 3 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.  
Lista kandydatów jest sporządzana w podziale na części Walnego Zgromadzenia.  
Lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego.
- 6) Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów zgłoszonych z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia – w kolejności alfabetycznej.
- 7) Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
- 8) Głos jest nieważny, jeżeli:  
a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,  
b) karta wyborcza jest przekreślona,  
c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej  
Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
- 9) Do Rady Nadzorczej zostaną wybrani kandydaci, reprezentujący poszczególne części Walnego Zgromadzenia., którzy uzyskali kolejno największą liczbę

oddanych głosów, licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

Każdej części Walnego Zgromadzenia przysługuje co najmniej jeden mandat w Radzie Nadzorczej.

W przypadku braku obecności członków na części Walnego Zgromadzenia lub braku zgłoszenia kandydatów do Rady Nadzorczej tej części Walnego Zgromadzenia w trybie przewidzianym w niniejszym paragrafie, mandat do Rady Nadzorczej przypada członkowi, który otrzymał kolejno największą ilość głosów.

- 10) Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów do Rady Nadzorczej otrzymało równą liczbę głosów uprawniających do uzyskania mandatu z danej części Walnego Zgromadzenia, mandat zostaje nie obsadzony. Wybory na nie obsadzony mandat członka Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

#### § 27<sup>e</sup>

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 24 był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej lub odwołanie może nastąpić także w razie ustania członkostwa i zrzeczenia się mandatu.

#### § 28

- 1) Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.  
Protokół obrad danej części Walnego Zgromadzenia powinien zawierać:
  - datę,
  - porządek obrad,
  - krótki przebieg dyskusji,
  - oświadczenia złożone do protokołu,
  - treść podjętych uchwał (załączniki)Przy uchwałach należy podać liczbę oddanych głosów za uchwałą i przeciw uchwale.  
Lista obecności jako załącznik do protokołu.
- 2) Protokół obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
- 3) Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
- 4) Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
- 5) Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium podsumowującego wyniki głosowania nad poszczególnymi uchwałami.

- 6) Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

#### § 28<sup>a</sup>

- 1) W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, kolegium w składzie Przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokółów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte. Kolegium wybiera spośród siebie Prezydium w składzie Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz w celu organizowania pracy Kolegium.
- 2) Protokół z obrad kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
- 3) Protokół o którym mowa w ust.2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
- 4) Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

#### § 28<sup>b</sup>

Postanowienia § 27<sup>d</sup> mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

#### § 28<sup>c</sup> – skreślony

### RADA NADZORCZA

#### § 29

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### § 30

1. Rada Nadzorcza składa się z:  
7 – 11 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Skład Rady Nadzorczej nie wymaga uzupełnienia dopóki skład osobowy nie ulegnie zmniejszeniu poniżej 7 członków.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

#### § 31

- 1) Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
- 2) Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata.

- 3) Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
- 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 tej samej Spółdzielni.
- 5) Skreślony.
- 6) Skreślony.

#### § 32

- 1) Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru członków Rady Nadzorczej na następną kadencję.
- 2) Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - a) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
  - b) zrzeczenia się mandatu,
  - c) ustania członkostwa w Spółdzielni.

#### § 33

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat Walne Zgromadzenie może dokonać wyborów uzupełniających.

#### § 34

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - 3) skreślony,
  - 4) skreślony,
  - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni

przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,

- 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalanie wysokości wkładów dla noworozpoczynanych inwestycji,
- 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów na modernizację budynków,
- 12) skreślony,
- 13) skreślony,
- 14) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 15) uchwalanie szczegółowych zasad ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ich rozliczania i ustalanie zasad i wysokości opłat za lokale,
- 16) uchwalanie szczegółowych zasad budowy garaży oraz warunków przetargu na ustalenie rynkowej wartości prawa do garażu lub działki pod budowę garażu,
- 17) ustalanie klucza podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia oraz podziału mandatów do Rady Nadzorczej na poszczególne części Walnego Zgromadzenia,
- 18) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępcy/ów,
- 19) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
- 20) zwoływanie Walnych Zgromadzeń w warunkach określonych w Statucie,
- 21) skreślony,
- 22) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny lub Krajową Radę Spółdzielczą i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
- 23) wybór podmiotu gospodarczego uprawnionego do zbadania sprawozdania finansowego,
- 24) uchwalanie regulaminu określającego zasady zaciągania przez Spółdzielnię nowych zobowiązań mieszkaniowych oraz doboru osób, na rzecz których mają być zaciągnięte te zobowiązania,
- 25) uchwalanie regulaminu sprzedaży odzyskanych przez Spółdzielnię mieszkań,
- 26) skreślony,
- 27) uchwalanie regulaminu wynajmowania lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 28) skreślony,
- 29) uchwalanie założeń organizacyjno – finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych stanowiących załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami,
- 30) uchwalanie trybu rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku,
- 31) uchwalanie regulaminu przetargów,

- 32) uchwalanie trybu rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych,
  - 33) rozpatrywanie odwołań członków Spółdzielni uprawnionych do ich składania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,
  - 34) skreślony,
  - 35) ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w Sądzie, jeśli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd Spółdzielni,
  - 36) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 35

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego co najmniej raz na trzy miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Kolegium 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 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Przebieg posiedzeń Rady Nadzorczej może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w posiedzeniu powinni być uprzedzeni.

#### § 36

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisjach mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

#### § 37

Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład którego wchodzi:

- przewodniczący,
- zastępca,
- sekretarz,
- przewodniczący stałych komisji Rady Nadzorczej.

#### § 38

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

#### § 39

- 1) Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
- 2) Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości:
  - 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
  - 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę dla Zastępcy Przewodniczącego, Sekretarza, Przewodniczących Komisji,
  - 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę dla pozostałych Członków Rady Nadzorczej.
- 3) Za udział w posiedzeniach Prezydium i Komisji przysługuje wynagrodzenie ryczałtowe na zasadach określonych w § 39 ustęp 2) Statutu, o ile w danym miesiącu nie odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej.
- 4) Członek Rady Nadzorczej może zrezygnować z przysługującego mu wynagrodzenia.

#### ZARZĄD

#### § 40

1. Zarząd Spółdzielni składa się z 3 osób tj. prezesa, jego zastępcy i członka Zarządu, wybranych przez Radę Nadzorczą spośród członków Spółdzielni.
  - a) Kandydaci do Zarządu powinni posiadać wykształcenie wyższe i pięcioletnie doświadczenie na stanowisku kierowniczym.
  - b) Rada Nadzorcza może wymagać od kandydatów do Zarządu dodatkowych kwalifikacji.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Skreślony.

#### § 41

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.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 42 – skreślony

§ 43 – skreślony

§ 44

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zostawione do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 45

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne kierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 46 – skreślony

§ 47 – skreślony

§ 48 – skreślony

## **VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### Zasady ogólne

§ 49

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa polityka rachunkowości i zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.



## § 50

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - a) fundusz udziałowy,
  - b) fundusz zasobowy,
  - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - d) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - e) inne fundusze wynikające z odrębnych ustaw,
  - f) inne fundusze nie obciążające kosztów działalności Spółdzielni w tym: fundusz inwestycyjny.
- 1<sup>1</sup>. Spółdzielnia gospodaruje środkami zgromadzonymi na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie Ustawy z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze, tj. na dzień 9 września 2017 r.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określają:
  - regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. Umorzenie środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz z funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych obciąża odpowiednio te fundusze.
4. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na:
  - a) pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni,
  - b) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
  - c) zwiększenie funduszu zasobowego,
  - d) działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
  - e) fundusz inwestycyjny.
5. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego a w dalszej kolejności z funduszu remontowego.
6. Ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów eksploatacji o których mowa w § 87 ust. 2-5 prowadzi się oddzielnie dla każdej nieruchomości.
7. Ewidencję i rozliczenie wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzi się oddzielnie dla każdej nieruchomości.

## **INWESTYCJE MIESZKANIOWE I NIEMIESZKANIOWE**

### § 50<sup>a</sup>

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych w ramach funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych 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 realizowanej inwestycji,
  - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
  - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo–finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (koszt budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.
  4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie:
    - a) 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania dla lokali na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu,
    - b) 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania dla lokali na warunkach odrębnej własności lokalu.

#### § 50<sup>b</sup>

W ramach funduszu inwestycyjnego Spółdzielnia może prowadzić przedsięwzięcia inwestycyjne między innymi w zakresie:

- a) modernizacji budynków użytkowych,
- b) budowy parkingów.

## **B. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA**

### **I. PRAWA DO LOKALI**

#### § 51

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
- 2) skreślony,
- 3) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
- 4) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni.

### **LOKALE MIESZKALNE**

#### § 52

1. Kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania w budynkach nowobudowanych:
  - spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

- prawa odrębnej własności lokalu.
- 3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
- 4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 członek powiadamiany jest pisemnie.
- 5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom.

#### § 52<sup>a</sup>

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w § 115 Statutu.
2. Skreślony.
3. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu, o ile wniosą wkłady odpowiadające rynkowej wartości lokali, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Członkowie, o których mowa w ust. 3 zawiadamiani są pisemnie w kolejności, o której mowa w § 52 ust. 1 o możliwości uzyskania odrębnej własności lokalu.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.

### ZAMIANA LOKALI MIESZKALNYCH

#### § 53

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie 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. Zamiana mieszkań spółdzielczych jest realizowana we własnym zakresie przez członków Spółdzielni pomiędzy sobą jak również pomiędzy dysponentami lokali mieszkalnych w innych zasobach mieszkaniowych.
  - 1) Zamiana mieszkań własnościowych jest realizowana w formie umowy cywilnoprawnej (aktu notarialnego) i obejmuje prawo do wkładu budowlanego.
  - 2) Zamiana spółdzielczych mieszkań zajmowanych na warunkach lokatorskich i na warunkach umowy najmu z innymi dysponentami lokali mieszkalnych jest dokonywana za zgodą Zarządu Spółdzielni.
3. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega

na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie w dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

Spółdzielnia realizuje wnioski członków o zamianę mieszkań w kolejności wynikającej z prowadzonego przez Spółdzielnię rejestru zamian.

W szczególnych przypadkach poza tą kolejnością realizowana jest zamiana na mniejsze mieszkań zadłużonych wobec Spółdzielni.

4. Skreślony.
5. Skreślony.

## NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH

### § 54

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

### § 55

1. Najemcami lokali mieszkalnych w Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej mogą być osoby fizyczne i osoby prawne:
  - a) osoby fizyczne, które:
    - utraciły członkostwo w Spółdzielni i zajmują lokatorskie mieszkania spółdzielcze bez tytułu prawnego,
    - zostały wyeksmitowane z lokali mieszkalnych do pomieszczeń ogólnego użytku zaadaptowanych na cele mieszkalne.
  - b) osoby prawne i inne jednostki nie posiadające osobowości prawnej w celu wynajmu lokali mieszkalnych – w nowo budowanych przez Spółdzielnię mieszkaniach.

Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego następuje w kolejności wynikającej z daty złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu.
2. Decyzję o zawarciu umowy najmu podejmuje Zarząd Spółdzielni, w której określa warunki i terminy najmu.
3. Warunki określone w ust. 1 lit. a dotyczą osób, które utraciły członkostwo w spółdzielni i lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

## PRZETARG

## § 56

1. Spółdzielnia może dokonywać w drodze przetargu zbycia mieszkań po cenie rynkowej.
2. Skreślony.
3. Tryb i zasady przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## ZASIEDLANIE LOKALI

### § 57

Postawiony przez Spółdzielnię do dyspozycji członka lokal powinien być przejęty od Spółdzielni w terminie 30 dni od daty postawienia go do dyspozycji.

Od daty postawienia lokalu do dyspozycji członka Spółdzielni naliczane są przez Spółdzielnię opłaty przypadające na ten lokal – zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni.

## LOKALE UŻYTKOWE

### PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO I SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO

### § 58

1. Do lokali użytkowych nowo budowanych Spółdzielnia może ustanawiać prawo odrębnej własności na rzecz osób fizycznych i prawnych na zasadach:
  - w kolejności złożenia wniosku i zawarcia umowy o przystąpienie do budowy lokalu użytkowego,
  - w drodze przetargu – jeżeli więcej jest zainteresowanych członków i innych osób niż lokali jakimi dysponuje Spółdzielnia.
2. Do pozostających w dyspozycji Spółdzielni lokali użytkowych w zasobach użytkowanych prawo odrębnej własności tych lokali, może być ustanowione tylko w drodze przetargu.
3. Szczegółowe zasady przystąpienia do budowy lokalu użytkowego w celu ustanowienia odrębnej własności tych lokali oraz przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokali w zasobach użytkowanych – uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.
4. Do prawa odrębnej własności lokalu mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali o ile nie pozostają w sprzeczności z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

## WYNAJEM

### § 59

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według reguł określonych przez Radę Nadzorczą.

3. Skreślony.

## GARAŻE

### § 60

1. Wybudowane przez Ostrołęcką Spółdzielnię Mieszkaniową oraz przez członków garaże są zajmowane na zasadach:
  - spółdzielczego własnościowego prawa do garażu,
  - umowy najmu garażu.
  - odrębnej własności garażu.
2. Ustanowienie praw do garaży budowanych przez Spółdzielnię i zwalnianych do dyspozycji Spółdzielni następuje na warunkach odrębnej własności lokali w kolejności wniesienia przez członka wymaganego wkładu garażowego. Przy zainteresowaniu nabyciem garaży większej ilości członków niż ilość garaży dopuszcza się możliwość ubiegania się o garaż w drodze przetargu.
3. Ta sama zasada dotyczy nabycia działek pod budowę garaży na osiedlach spółdzielczych. Do wybudowanych przez członków garaży na działkach na terenach osiedli spółdzielczych są ustanawiane odrębne własności garaży. Szczegółowe zasady nabywania praw do garaży oraz działek pod ich budowę, warunki przetargu i korzystania z garaży określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
4. Przekazanie w najem garaży spółdzielczych będzie następować w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
5. Prawa i obowiązki najemców garażu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji oraz terminy najmu określa umowa zawarta pomiędzy najemcą a Zarządem Spółdzielni.

## II. PRAWO DO LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

### § 61

Członkom Spółdzielni posiadającym lokale mogą przysługiwać:

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego,
- prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
- prawo odrębnej własności lokalu użytkowego,
- prawo najmu.

## SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

### § 62

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.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 87 i § 88 Statutu.
7. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
10. 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.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

## § 63

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:
  - 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) inne postanowienia określone w Statucie.
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.

#### § 64

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 u.s.m., 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 u.s.m., nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w art. 11 ust. 1<sup>1</sup> i 1<sup>2</sup> u.s.m, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 1<sup>2</sup> u.s.m, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> u.s.m., ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> u.s.m.,
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 u.s.m., zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.



## § 65 – skreślony.

### § 65<sup>a</sup>

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia 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 całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
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.

## SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALI (MIESZKALNEGO I UŻYTKOWEGO)

### § 66

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Skreślony.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
6. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne chyba, że zbywana część lokalu odpowiada kryteriom samodzielnego lokalu udokumentowanym zaświadczeniem odpowiedniego organu.
7. 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.

### § 67

1. Skreślony.
2. Skreślony.
3. Skreślony.

4. Skreślony.
5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być 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.
6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
7. Członkowie Spółdzielni, na rzecz których Spółdzielnia ustanowiła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w formie przydziału lokalu lub umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w oparciu o przepisy obowiązujące do dnia 31 lipca 2007r. zachowują te prawa jako ograniczone prawo rzeczowe.

§ 68 – skreślony

§ 69 – skreślony

§ 70 – skreślony

§ 71

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 87 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, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

§ 72

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, spółdzielcze prawo do garażu Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia odrębnej własności lokalu.

## **PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI**

**PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO W SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU**

§ 73 – skreślony

§ 74 – skreślony

## PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU

### § 75

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia odrębnej własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadających na jego lokal kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni tj. nie wniesionej części wkładu mieszkaniowego oraz odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu w części przypadającej na jego lokal, która podlega odprowadzeniu do budżetu państwa,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 87 i 88 Statutu.

## PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

### § 76

1. Odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze:
  - umowy,
  - jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości,
  - orzeczenia sądu znoszącego współwłasność.
2. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego. Do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.
3. Odrębna własność lokalu powstaje po dokonaniu wpisu do księgi wieczystej.
4. Osoba na rzecz której ustanowiona została odrębna własność lokalu jest właścicielem lokalu i współwłaścicielem gruntu oraz współwłaścicielem części budynku lub budynków służących do wspólnego użytku zwanych nieruchomością wspólną.
5. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej związany z odrębną własnością każdego lokalu jest określony w akcie notarialnym – na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni.

### § 77

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub garażu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 87 i 88 Statutu.
2. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w ust. 1, 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.

#### § 78

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) inne postanowienia określone w Statucie.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie trzech miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozliczenie o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

#### § 79

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 80

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5 u.s.m., bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wniesionych 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.

#### § 81

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie

2 miesiące po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesiące od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 87 i § 88 Statutu.

#### § 82

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.

#### § 82<sup>a</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 u.s.m.

#### § 83

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.

#### § 83<sup>a</sup>

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

### III. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

## 1. UŻYWANIE LOKALI

### § 84

1. Lokale mieszkalne i użytkowe mogą być używane wyłącznie na cele zgodne z ich przeznaczeniem.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka 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 mieszkania własnościowego lub lokatorskiego miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Członek Spółdzielni wynajmujący lokal mieszkalny jest zobowiązany do złożenia w Spółdzielni oświadczenia o ilości osób zamieszkałych w wynajętym lokalu. Członek Spółdzielni ma obowiązek zawiadomić i uzyskać zgodę Spółdzielni o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w przydziale lokalu lub umowie o ustanowienie prawa do lokalu.
4. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
5. Członkowie Spółdzielni lub inne osoby, którym przysługuje:
  - spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
  - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego,
  - prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
  - prawo odrębnej własności lokalu użytkowego,zwani dalej również użytkownikami lokali, obowiązani są utrzymać lokal i przynależne do niego pomieszczenia oraz pomieszczenia oddane do indywidualnego korzystania, we właściwym stanie technicznym i sanitarnym poprzez dokonywanie napraw i remontów we własnym zakresie lub poprzez zlecenie niezbędnych działań służbom specjalistycznym na koszt własny.
6. Szczegółowe zasady używania lokali i porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **PODZIAŁ OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI**

### NAPRAWY OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ

### § 85

1. Spółdzielnia obowiązana jest do wykonywania na swój koszt następujących napraw wewnątrz lokali:
  - 1) naprawy lub wymiany głównych pionów instalacyjnych przechodzących przez lokal (instalacji gazowych do głównego zaworu odcinającego w lokalu, instalacji elektrycznych - do licznika),
  - 2) naprawy lub wymiany głównych pionów wodno – kanalizacyjnych łącznie z zaworem odcinającym,

- 3) naprawy lub wymiany całej wewnętrznej instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania,
  - 4) skreślony.
2. Spółdzielnia obowiązana jest do wykonywania na swój koszt napraw w pomieszczeniach wspólnych (klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, pralniach, suszarniach, wózkowniach, pomieszczeniach technicznych) i innych częściach wspólnych nieruchomości, nie oddanych do indywidualnego korzystania, w szczególności w podanym niżej zakresie:
- 1) naprawy, remonty klatek schodowych, pralni, suszarni, wózkowni, korytarzy piwnicznych i innych pomieszczeń wspólnych (odnowienie sufitów, ścian i innych elementów, naprawy tynków, ścian, posadzek, schodów oraz innych elementów),
  - 2) naprawy, remonty wiatrołapów oraz schodów wejściowych do budynku,
  - 3) naprawy, remonty oraz wymiany stolarki okiennej w pomieszczeniach wspólnych (na klatkach schodowych, w pralniach, suszarniach, wózkowniach, w korytarzach piwnicznych i innych pomieszczeniach wspólnych),
  - 4) naprawy, remonty oraz wymiany stolarki drzwiowej w pomieszczeniach wspólnych (drzwi wejściowych do budynku, do pralni, suszarni, wózkowni, do głównych korytarzy piwnicznych i innych pomieszczeń wspólnych),
  - 5) naprawy i konserwacje wind,
  - 6) naprawy i wymiany instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej, gazowej w pomieszczeniach wspólnych,
  - 7) naprawy, czyszczenie i dezynfekcje kanałów i urządzeń zsypanych; przeprowadzenie dezynsekcji, deratyzacji, dezynfekcji na korytarzach piwnicznych, klatkach schodowych, pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w osłonach śmietnikowych,
  - 8) naprawy, konserwacje i wymiany pokryć dachowych wraz z obróbkami blacharskimi i kominami wentylacyjnymi,
  - 9) naprawy i odnawianie elewacji budynków, balkonów (balkony bez okładziny posadzkowej),
  - 10) docieplanie przegród zewnętrznych budynku (ścian, stropodachów, cokołów).
3. Spółdzielnia obowiązana jest do wykonywania na swój koszt napraw i remontów ciągów pieszych, pieszo-jezdných, parkingów, innych terenów utwardzonych, oświetlenia osiedlowego, urządzeń placów zabaw, osłon śmietnikowych z wyposażeniem oraz innych drobnych form architektonicznych.
4. Spółdzielnia obowiązana jest do wykonywania na swój koszt zagospodarowania terenów zieleni, utrzymania ładu, czystości i porządku wokół budynków spółdzielczych i na terenach przyległych do tych budynków.
5. Spółdzielnia obowiązana jest do wykonywania na swój koszt usuwania usterek wynikających z niewłaściwego wykonawstwa robót wykonywanych na zlecenie Spółdzielni, w ramach gwarancji i rękojmi.
6. Wymieniony w ust. 1 - 5 zakres robót Spółdzielnia realizuje w ramach tworzonego corocznie funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

## NAPRAWY OBCIĄŻAJĄCE UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

1. Użytkownicy lokali Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej obowiązani są utrzymać przydzielony lokal i przynależne do niego pomieszczenia oraz pomieszczenia oddane do indywidualnego korzystania, we właściwym stanie technicznym i sanitarnym poprzez dokonywanie napraw we własnym zakresie lub poprzez zlecenie odpowiednich działań służbom specjalistycznym na koszt użytkownika.
2. Naprawy obciążające użytkowników wewnątrz lokalu polegają w szczególności na:
  - a) odnawianiu lokalu poprzez malowanie/tapetowanie ścian i sufitów, malowanie grzejników, rur oraz innych elementów wymagających warstw ochronnych (malowania) w miarę potrzeb,
  - b) konserwacji, odnawianiu wraz z wymianą drzwi i okien, w tym drzwi wejściowych do lokalu,
  - c) naprawie urządzeń techniczno – sanitarnych w mieszkaniu łącznie z wymianą tych urządzeń, naprawie przyłączy i podejść instalacyjnych wewnątrz mieszkania z wyłączeniem zaworów odcinających,
  - d) wymianie zużytych uszczelki w zaworach, bateriach czerpalnych i urządzeniach spłukujących,
  - e) naprawie, wymianie podłóg i warstw podposadzkowych.
  - f) naprawie, wymianie instalacji elektrycznej – do licznika,
  - g) naprawie tynków, ścian działowych,
  - h) naprawie wewnętrznej instalacji telewizji kablowej,
  - i) dodatkowego wyposażenia lokalu – rozumianego jako wyposażenie nie zaliczane do kosztów inwestycji, poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokalu, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokalu.
3. Użytkowników lokali obciążają wszystkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z ich winy.
4. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków użytkowników oraz odnowienie lokalu może być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego poza opłatami eksploatacyjnymi związanymi z kosztami utrzymania lokalu (centralne ogrzewanie, ciepła woda, zimna woda, gaz, wywóz nieczystości, podatki itp.).
5. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale.
6. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu jego przybycia. Z czynności tych sporządza się protokoły.
7. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu ma obowiązek udostępnić Spółdzielni lokal w celu:



- 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni,
  - 3) zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielnikowych, kontroli stanu tych urządzeń oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
8. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
  9. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i na koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonania naprawy lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
  10. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni wnosi opłaty za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
  11. Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o pozbawieniu osoby korzystającej z lokalu dostawy ciepłej wody i gazu – za zadłużenie w opłatach za zajmowany lokal. Osoba korzystająca z lokalu spółdzielczego jest zobowiązana w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie udostępnić lokal w celu odłączenia w/w usług komunalnych. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej.

## **2. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI**

### § 87

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.  
Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach,

jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 7. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.

4. 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 wnoszenie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłaty na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 7. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
6. Ewidencję kosztów i przychodów, o których mowa w §87 ust. 2 – 5 prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości.
7. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia. Właściciele lokali niebędący 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.
8. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalania obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.
9. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni uczestniczą również w pokrywaniu kosztów związanych:
  - 1) ze spłatą kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę zadania inwestycyjnego wraz z odsetkami,
  - 2) ze spłatą kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów i modernizacji nieruchomości, w której znajduje się dany lokal,
  - 3) z określeniem przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.
10. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone przez Radę Nadzorczą według zasad określonych w umowach najmu.
11. Koszty eksploatacji bieżącej mogą być odpowiednio zwiększane i zmniejszane współczynnikami korygującymi w zależności od kondygnacji lokalu. Wysokość współczynników ustala Walne Zgromadzenie.
12. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:

- 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określonych w planach uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
  - 2) zasad rozliczania tych kosztów określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
13. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest okres ustalony przez Radę Nadzorczą w regulaminie.
  14. 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 energii cieplnej oraz dostawą wody i odprowadzania ścieków oraz gazu.
  15. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 14, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.
  16. Zasady i okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorcza.  
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.
  17. Zasady i okres rozliczeniowy kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków określa Rada Nadzorcza w uchwalonym regulaminie.  
Rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.  
Rozliczenie jest dokonywane dla każdego budynku.
  18. Jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów eksploatacji jest nieruchomość, a fizyczną jednostką rozliczeniową jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, m<sup>3</sup>, lokal lub osoba.
  19. Jednostką organizacyjną rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej jest budynek a fizyczną jednostką dla centralnego ogrzewania jest: m<sup>2</sup> w budynkach opomiarowanych i nieopomiarowanych oraz GJ w budynkach opomiarowanych (wyposażonych w indywidualne podzielniki kosztów i w liczniki zużycia ciepła), natomiast fizyczną jednostką dla ciepłej wody użytkowej jest m<sup>2</sup> lub lokal dla opłaty stałej oraz m<sup>3</sup> dla opłaty zmiennej.
  20. Jednostką organizacyjną rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków jest budynek, a fizyczną jednostką rozliczeniową jest m<sup>3</sup> według wskazań urządzeń pomiarowych.
  - 20a. Jednostką organizacyjną jest budynek a fizyczną jednostką dla rozliczania kosztów dostawy gazu jest m<sup>2</sup> lub osoba.  
Zasady ustali Rada Nadzorcza w uchwalonym regulaminie.
  21. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
  22. 1) Finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego w oparciu o plany finansowo gospodarcze uchwalane przez Radę Nadzorczą.

2) Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.

Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali realizacji przedsięwzięć remontowych.

3) W przypadku wydzielenia się budynku lub budynków, które są obciążone zobowiązaniami finansowymi w szczególności z tytułu remontów kapitalnych, modernizacji i dociepleń budynków, wymianą wind – w samodzielnej spółdzielni mieszkaniowej, poniesione z powyższych tytułów koszty pokryte ze środków spółdzielni – stają się wymagalnymi zobowiązaniami tych podmiotów wobec Spółdzielni.

4) W przypadku powstania w danej nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej na mocy przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określonych w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26, Spółdzielnia dokona rozliczenia z właścicielami lokali środków zgromadzonych na funduszu remontowym tej nieruchomości oraz pozostałych nakładów na remonty tej nieruchomości.

23. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w § 87 ust 2 –5, obejmują zwłaszcza koszty administracji ogólnej, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków, opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, konserwacji nieruchomości, sprzątania pomieszczeń wspólnych, sprzątania terenów osiedlowych i konserwację zieleni, odczytów wodomierzy, dostawy gazu, eksploatacji dźwigów osobowych, domofonów oraz pozostałe koszty przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i odpis na fundusz remontowy.
24. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.  
Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości bez względu na to czy dokonano wyodrębnienia lokalu, czy też nie. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości ponoszą proporcjonalnie do udziału we współwłasności właściciele lokali bez względu na fakt bycia członkiem spółdzielni, czy też po rezygnacji z tego członkostwa. Natomiast członkowie spółdzielni ze spółdzielczym prawem do lokalu, osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu nie będące członkami spółdzielni oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego, proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
25. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni oraz zasady ich rozliczania określi regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 88

1. Opłaty, o których mowa w § 87 ust. 2 - 5 wnosi się co miesiąc z góry do końca każdego miesiąca.

2. Wysokość opłat na pokrycie poszczególnych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości ustalana jest na podstawie:
  - a) planu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
  - b) regulaminów uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
3. Opłaty, o których mowa § 87 ust. 2- 5 mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
4. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni – Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w § 87 ust. 2 – 5, w terminie ustalonym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, który na dzień uchwalania zmian w statucie wynosi co najmniej na 3. miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni – Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w § 87 ust. 2 – 5, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
6. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

Ciężar udowodnienia zasadności wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
7. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w niniejszym paragrafie, Spółdzielnia może pobierać odsetki za opóźnienie, poczynając od pierwszego dnia po upływie terminu płatności. Zarząd Spółdzielni na wniosek członka i najemcy w uzasadnionych przypadkach może odstąpić od pobierania całości lub części odsetek za opóźnienie.
8. Za opłaty, o których mowa w §87 ust.2 – 5 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Odpowiedzialność w/w osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### **IV. WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE**

##### **§ 89**

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami Statutu.

##### **§ 90**

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 trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

#### § 91

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy pomiędzy kosztem budowy przypadającym na mieszkanie członka a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych na ten cel (np. umorzenie części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu członka).
2. Wkładem budowlanym – jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy, przypadająca na mieszkanie członka.

### **WKŁADY NA MIESZKANIA Z NOWYCH INWESTYCJI**

#### WKŁAD MIESZKANIOWY NA MIESZKANIA LOKATORSKIE

#### § 92

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Koszty budowy lokali mieszkalnych i wkładu mieszkaniowego ustala się dwuetapowo:
  - 1) wstępnie przy podpisaniu umowy przez Spółdzielnię z członkiem o budowę spółdzielczego lokatorskiego lokalu,
  - 2) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem.

3. Wkład mieszkaniowy odpowiada części kosztów budowy ustalonych po ostatecznym rozliczeniu zadania inwestycyjnego a przypadających na dany lokal.
4. Termin wpłat przez członka wkładu mieszkaniowego reguluje umowa zawarta pomiędzy członkiem a Spółdzielnią.
5. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
6. 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.
7. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesioną część wkładu mieszkaniowego zwaloryzowaną proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu w budowie.

## WKŁAD BUDOWLANY – W CELU USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

### § 93

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub 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, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Koszty budowy lokali ustala się dwuetapowo:
  - 1) wstępnie przy podpisaniu umowy przez Spółdzielnię z członkiem o budowę lokalu,
  - 2) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem.
3. Wkład budowlany odpowiada całości kosztów budowy ustalonych po ostatecznym rozliczeniu zadania inwestycyjnego a przypadających na dany lokal.
4. Termin wpłat przez członka wkładu budowlanego reguluje umowa zawarta pomiędzy członkiem a Spółdzielnią.
5. Umowa zawarta przez Spółdzielnię z członkiem po zrealizowaniu przedsięwzięcia (zadania) inwestycyjnego, gwarantuje ustanowienie odrębnej własności na rzecz członka.
6. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

7. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości w budowie.

#### § 94

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa lokali lub odrębnej własności 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. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa lokali lub odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych zadania inwestycyjnego.
4. Założenia organizacyjno – finansowe inwestycji, tryb rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

#### WKŁADY NA MIESZKANIA UŻYWANE.

#### WARTOŚĆ SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

#### § 95 – skreślony

#### § 96

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



mieszkaniowego lub budowlanego przez członka Spółdzielni przystępującego do budowy lokalu.

#### § 97 – skreślony

### WKŁAD MIESZKANIOWY NA MIESZKANIA LOKATORSKIE

#### § 98

- 1) W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami § 56 Statutu.
- 2) Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal nie wniesioną część wkładu mieszkaniowego oraz nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 87 i 88 Statutu a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
- 3) Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

#### § 98<sup>a</sup>

1. Obowiązek Spółdzielni zwrotu wkładu mieszkaniowego osobom uprawnionym dotyczy:
  - a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - b) oraz art. 15 ust. 6 w/w ustawy.
2. W przypadkach wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego określonych w art. 13 i 14 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – osoba uprawniona, której przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu na podstawie przepisów art. 15 ust. 4 ustawy – przejmuje prawo do lokalu mieszkalnego wraz ze związanym z nim prawem do wkładu mieszkaniowego w Spółdzielni.  
Spółdzielnia będzie wymagać od osoby, na rzecz której uznała roszczenia o przyjęcie w poczet członków i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego – udokumentowania prawa do całego wkładu mieszkaniowego po byłym członku Spółdzielni.

#### § 98<sup>b</sup>

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w związku z realizacją zamiany mieszkania do rozliczeń z tytułu wkładu mieszkaniowego stosuje się postanowienia § 98 ust. 1 i 2 Statutu Spółdzielni.

### WKŁADY BUDOWLANE Z TYTUŁU ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI

## § 99

1. Członek Spółdzielni oczekujący na mieszkanie spełniający warunki określone w art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu wnosi wartość rynkową lokalu ustaloną zgodnie z postanowieniami art. 11 ust. 2<sup>1</sup> i ust. 2<sup>2</sup> oraz art. 2 ust. 4 wyżej wymienionej ustawy i § 98 Statutu Spółdzielni (tj. według operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego).
2. Członek Spółdzielni lub inna osoba nabywająca prawo odrębnej własności lokalu w trybie przetargu wnosi kwotę ustaloną w wyniku przetargu.

§ 100 – skreślony

§ 101 – skreślony

### § 101<sup>a</sup>

Członek Spółdzielni lub inna osoba uzyskujący w trybie przetargu nieograniczonego organizowanego przez Spółdzielnię prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi kwotę wartości lokalu ustaloną w wyniku przetargu.

§ 101<sup>b</sup> – skreślony

### § 102

Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, koszty założenia księgi wieczystej – obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### § 103

Członkowie Spółdzielni pokrywają koszty prac związanych z łączeniem, podziałem i rozgraniczeniem nieruchomości niezbędnych do oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokali w części nie zrefundowanej przez Skarb Państwa.

Zasady obciążania członków z tego tytułu określa uchwała Walnego Zgromadzenia

### § 104

Rzeczoznawca majątkowy ustala wartość rynkową lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na zlecenie Spółdzielni. Koszty wyceny mieszkania ponosi członek lub osoba uprawniona na rzecz której ustalona jest rynkowa wartość lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.

## **V. USTANIE CZŁONKOSTWA I JEGO SKUTKI**

### § 105

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym

- prawie;
- 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 2) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 u.s.m.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 u.s.m.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 106 – skreśla się

§ 107

1. W razie zmiany miejsca stałego zamieszkania i przystąpienia w nowym miejscu zamieszkania do Spółdzielni mieszkaniowej, członek może wystąpić ze Spółdzielni bez uprzedniego wypowiedzenia i żądać niezwłocznego przekazania przez nią wniesionych udziałów i wkładów do Spółdzielni w nowym miejscu zamieszkania.
2. Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku jak gdyby był nadal jej członkiem.
3. Członek przystępujący do Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego nie uczestniczy w jej stratach powstałych w roku przystąpienia do Spółdzielni.

§ 108 – skreślony

§ 109 – skreślony

§ 110 – skreślony

§ 111

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.

## **WYGAŚNIĘCIE SPÓLDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU**

§ 112 – skreślony

§ 112<sup>a</sup> – skreślony

### § 113

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 unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.

### § 114

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

### § 115 – skreślony

## **WYGAŚNIĘCIE SPÓLDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU**

### § 116 – skreślony

### § 117

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. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyte przez Spółdzielnię, na mocy art. 17<sup>12</sup> u.s.m., Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy

### § 118

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.

### § 119 – skreślony

### § 120

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

## **ROZLICZENIE Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU**

§ 121 – skreślony

§ 122 – skreślony

§ 123 – skreślony

§ 124

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu osobom uprawnionym – po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni – przysługuje:

- 1) w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – zwrot udziału i wkładu mieszkaniowego na zasadach określonych w § 98 Statutu Spółdzielni,
- 2) w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – zwrot udziału i wartości rynkowej na zasadach określonych w § 95 Statutu Spółdzielni.

§ 125

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1) z tytułu udziałów – na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
- 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego – na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu),
- 3) z tytułu wartości rynkowej lokalu – po wycenie przez rzeczoznawcę mieszkania opróżnionego do dyspozycji Spółdzielni,
- 4) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – na warunkach określonych w umowie o wybudowanie lokalu.

§ 126

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka osoby prawnej, powinna być dokonana:

- 1) z tytułu udziałów – w ciągu trzech miesięcy od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie,
- 2) skreślony,
- 3) z tytułu wartości rynkowej lokalu mieszkalnego, lub garażu – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty opróżnienia lokalu, a jeżeli lokal jest zbywany przez Spółdzielnię w trybie przetargu lub licytacji nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty przetargu lub licytacji, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.
- 4) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego – na warunkach określonych w umowie o wybudowanie lokalu.

2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt. 3) przed upływem jednego miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

## VI. LIKWIDACJA SPÓŁDZIELNI

### § 127

1. Majątek pozostały po zaspokojeniu należności przypadających Spółdzielni tj. część funduszu zasobowego i inny majątek Spółdzielni jest dzielony pomiędzy członków Spółdzielni.
2. Roszczenie o podział majątku określonego w ust. 1 przysługuje członkom likwidowanej Spółdzielni, których członkostwo ustanie z chwilą wykreślenia Spółdzielni z rejestru sądowego.
3. Udział członków Spółdzielni w podziale pozostałego majątku jest wprost proporcjonalny do ich przynależności do Spółdzielni liczonej w pełnych miesiącach od daty uzyskania członkostwa do daty podejmowania uchwały w sprawie podziału majątku Spółdzielni pozostałego po jej likwidacji.

### § 128

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania.

### § 129

W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy prawa spółdzielczego oraz innych ustaw.

Statut uchwalony został przez Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli członków w dniu 21 stycznia 2002 r. i zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym w Warszawie dnia 15 lutego 2002 r.

Zawiera zmiany uchwalone przez ZPCz 27 czerwca 2003 r. i zarejestrowane w KRS 4 września 2003 r.

- zmiany uchwalone na Zebraniu Przedstawicieli Członków w dniu 29.06.2006 r. i zarejestrowane w KRS dnia 6.09.2006 r.;
- zmiany uchwalone uchwałą nr 8 Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 29.05.2007 r. i zarejestrowane w KRS dnia 27.07.2007 r.;
- zmiany uchwalone na ZPCz w dniu 29.11.2007 r. i zarejestrowane w KRS 31.01.2008 r.;
- zmiany uchwalone przez Walne Zgromadzenie w częściach 30.06.2009 r. i zarejestrowane w KRS 26.08.2009 r.;
- zmiany uchwalone przez Walne Zgromadzenie w częściach 29.06.2010 r. i zarejestrowane w KRS 8.09.2010 r.;
- zmiany uchwalone przez Walne Zgromadzenie w częściach 24.05.2013 r. i zarejestrowane w KRS 10.07.2013 r.;
- zmiany uchwalone przez Walne Zgromadzenie w częściach 27.06.2016 r. i zarejestrowane w KRS 31.08.2016 r.;

- zmiany uchwalone przez Walne Zgromadzenia w częściach 06.06.2017 r. i zarejestrowane w KRS 27.07.2017 r.
- zmiany uchwalone przez Walne Zgromadzenia w częściach 05.07.2018 r. i zarejestrowane w KRS 31.10.2018 r.