

## SPIS TREŚCI:

1. Dział I.	Postanowienia ogólne	§ 1 - § 7	– str. 2 - 3
2. Dział II.	Członkowie, ich prawa i obowiązki	§ 8 - § 16	– str. 3 - 8
3. Dział III.	Wpisowe i udziały	§ 17 - § 17	– str. 9
4. Dział IV.	Organy Spółdzielni	§ 18 - § 35	– str. 9 - 17
	A. Walne Zgromadzenie	§ 19 - § 25	– str. 10 - 14
	B. Rada Nadzorcza	§ 26 - § 33	– str. 14 - 17
	C. Zarząd Spółdzielni	§ 34 - § 35	– str. 17
5. Dział V.	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	§ 36	– str. 18 - 19
6. Dział VI.	Gospodarka Spółdzielni	§ 37 - § 38	– str. 19 - 20
7. Dział VII.	Zasady ustanawiania spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także ich zamiany	§ 39 - § 44	– str. 20 - 23
8. Dział VIII.	Najem lokali	§ 45 - § 48	– str. 23 - 24
9. Dział IX.	Opłaty i używanie lokali	§ 49 - § 52	– str. 24 - 26
10. Dział X.	Wkłady mieszkaniowe	§ 53 - § 57	– str. 26 - 28
11. Dział XI.	Wkłady budowlane, ustalanie ich wysokości	§ 58 - § 60	– str. 28 - 29
12. Dział XII.	Przeniesienie praw odrębnej własności przez członków, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu, prawo najmu lokalu użytkowego i garażu uzyskane przed 24 kwietnia 2001 r.	§ 61 - § 66	– str. 29 - 31
13. Dział XIII.	Skutki ustania członkostwa i wygaśnięcia prawa do lokalu	§ 67 - § 71	– str. 31 - 32
14. Dział XIV.	Rozliczenia z tytułu udziałów wkładów mieszkaniowych i budowlanych	§ 72 - § 75	– str. 33 - 34
15. Dział XV.	Postanowienia końcowe	§ 76 - § 77	– str. 34

## **DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.**

### **§ 1**

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Słoneczny Stok”.

### **§ 2**

Siedzibą Spółdzielni jest Białystok.

### **§ 3**

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną i oświatowo - kulturalną na rzecz członków i ich środowisk.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

### **§ 4**

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. Obsługa nieruchomości na własny rachunek.
2. Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
3. Wynajem nieruchomości na własny rachunek.
4. Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.
5. Działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
6. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

### **§ 5**

Dla realizacji zadań określonych w § 3 i 4 Spółdzielnia:

- 1) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,

- 3) buduje lub nabywa domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4) udziela pomocy członkom, w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- 5) buduje lub nabywa budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

## § 6

Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne albo przystępować do istniejących związków rewizyjnych lub innych związków spółdzielczych.

## § 7

Spółdzielnia może współpracować, na podstawie umów, z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami gospodarczymi i społecznymi.

W szczególności Spółdzielnia jest uprawniona do przystępowania do Spółdzielni osób prawnych, spółek prawa handlowego, a także może współdziałać z organami administracji rządowej, samorządu terytorialnego i innymi jednostkami.

## **DZIAŁ II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.**

## § 8

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i prawne.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Spółdzielnia może przyjąć w poczet członków osobę fizyczną, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnej, w sytuacji, gdy:
  - 1) wniosła do Spółdzielni w wymaganej wysokości wkład budowlany na pokrycie pełnego kosztu budowy lokalu w całości lub wpłaciła wymaganą zaliczkę na poczet wkładu na podstawie zawartej uprzednio ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu,
  - 2) wniosła do Spółdzielni wkład mieszkaniowy w wymaganej wysokości,
  - 3) ubiega się o członkostwo, w związku z nabyciem prawa odrębnej własności lokalu, bądź jego ekspektatywy, w drodze dziedziczenia, zapisu, darowizny, kupna, zamiany lub licytacji,
  - 4) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu bądź jego ekspektatywy, w drodze dziedziczenia, zapisu, darowizny, kupna, zamiany lub licytacji,

- 5) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
  - 6) przedłożyła prawomocny wyrok unieważniający małżeństwo oraz orzeczenie o podziale spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, bądź ugodę dotyczącą tego prawa po ustaniu małżeństwa, podpisaną przez byłych małżonków w obecności notariusza, który stwierdził własnoręczność podpisów,
  - 7) ubiega się o członkostwo na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na skutek niedokonania czynności, o których mowa w art. 13 ust. 2 w/w ustawy
  - 8) ubiega się o członkostwo na podstawie art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o których mowa w art. 14 w/w ustawy,
  - 9) ubiega się o członkostwo na podstawie art. 15 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w razie ustania członkostwa, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

## § 9

1. Członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd Spółdzielni uchwałą, na podstawie złożonej deklaracji odpowiadającej warunkom przewidzianym w art. 16 prawa spółdzielczego, po spełnieniu przez członka wymogów przewidzianych Statutem.
2. Uchwała Zarządu o przyjęciu na członka Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od spełnienia warunków wymaganych Statutem, a w przypadku zawarcia umowy o budowę lokalu, również innych warunków tej umowy.  
O podjętym rozstrzygnięciu Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę najpóźniej w ciągu 14-tu dni od dnia powzięcia uchwały.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisami dwóch osób upoważnionych do reprezentowania Spółdzielni, z określeniem daty uchwały Zarządu w tej kwestii.
4. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia musi zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie jednego miesiąca od dnia doręczenia odmowy.  
Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie najpóźniej w ciągu 3-ch miesięcy od daty jego wniesienia. Rozstrzygnięcie Rady Nadzorczej jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

## § 10

Spółdzielnia prowadzi rejestr członków według reguł przewidzianych w art. 30 prawa spółdzielczego.

W rejestrze uwidacznia się ponadto rodzaj i charakter prawny przydzielonego lokalu, ich ilość, datę przydziału lub zawarcia umowy, ewentualnie inne niezbędne dane.

## § 10<sup>1</sup>

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

## § 11

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) prawo żądania w trybie przewidzianym Statutem, zwołania Walnego Zgromadzenia Członków i umieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu Członków,
- 4) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
- 5) prawo do otrzymania odpisu Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu
- 6) prawo do otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, o ile nie narusza to praw osób trzecich, a informacje te nie będą wykorzystane w celach sprzecznych z interesami Spółdzielni,
- 7) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
- 8) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym w sprawach spornych między członkiem, a Spółdzielnią w sposób i terminach określonych w Statucie,
- 9) prawo do korzystania z odpłatnych usług Spółdzielni na zasadach określonych w regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
- 10) prawo do korzystania, zgodnie z przeznaczeniem, z pomieszczeń i urządzeń wspólnych należących do Spółdzielni,

§ 11<sup>1</sup>

1. Spółdzielnia może odmówić prawa wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób, lub jeśli istnieje uzasadniona obawa, że członek Spółdzielni wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę.
2. Odmowa, o której mowa w ust. 1 wymaga formy pisemnej zawierającej uzasadnienie .
3. Członek Spółdzielni, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię, w terminie 7 dni od daty doręczenia odmowy, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów.
4. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, z wyjątkiem Statutu, regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

## § 12

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu oraz innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 3) wnieść wkład budowlany lub mieszkaniowy, ponosząc koszty budowy lokalu,
- 4) ponosić wydatki związane z utrzymaniem przydzielonego lokalu,
- 5) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni, działalności społeczno-kulturalnej na zasadach określonych w dalszej części Statutu,
- 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni,
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka Spółdzielni,
- 8) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 9) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób, który nie utrudnia innym korzystania z nich,
- 10) współdziałać w ochronie przed dewastacją pomieszczeń i urządzeń wspólnych,
- 11) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 12) wykorzystywać lokale zgodnie z ich przeznaczeniem,

- 13) na żądanie administracji Spółdzielni, zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do usunięcia awarii, przeprowadzenia okresowego przeglądu, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni, zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielnikowych, kontrola ich stanu oraz wyposażenia budynku lub jego części w dodatkowe instalacje.

### § 13

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - a) wystąpienia członka w drodze wypowiedzenia,
  - b) wykluczenia członka,
  - c) wykreślenia członka,
  - d) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej, ustanie jej bytu,
  - e) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadkach określonych w art. 11 ust. 1<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. Wypowiedzenie członkostwa powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc, rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu doręczenia pisma.  
W uzasadnionych przypadkach okres wypowiedzenia, za zgodą obu stron, może być skrócony.
3. W razie przystąpienia do innej spółdzielni mieszkaniowej członek ma prawo bez uprzedniego wypowiedzenia zwrócić się do Spółdzielni o niezwłoczne przekazanie wniesionych przez niego udziałów do wskazanej przez niego Spółdzielni.

### § 14

Członek Spółdzielni może być z niej wykluczony, gdy:

- 1) umyślnie szkodzi Spółdzielni doprowadzając do szkód majątkowych lub niemajątkowych, działa wbrew interesom Spółdzielni,
- 2) narusza zasady współżycia społecznego, w szczególności w sposób rażący, uporczywy łamie obowiązujące w Spółdzielni zasady porządku,
- 3) notorycznie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 4) uporczywie uchyla się od wykonywania zobowiązań członkowskich, a w szczególności zalega z uiszczaniem należnych opłat eksploatacyjnych,
- 5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,

- 6) swoim działaniem uniemożliwia lub utrudnia normalne wykonywanie obowiązków przez organy Spółdzielni.

## § 15

Wykreślenie może nastąpić, gdy członek Spółdzielni z przyczyn przez niego niezawinionych:

- 1) nie wpłaci w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię wpisowego lub udziału albo wkładu w pełnej wysokości,
- 2) nie ponosi wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, działalnością społeczno-kulturalną przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu,
- 3) utracił tytuł prawny do lokalu w zasobach Spółdzielni i nie posiada innego tytułu

## § 16

1. Uchwałę w sprawie wykluczenia, wykreślenia, wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
2. O terminie posiedzenia Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia lub wykreślenia, Zarząd zawiadamia członka pisemnie na 7 dni przed przewidzianą datą posiedzenia Rady Nadzorczej, zgodnie z adresem wynikającym z przydziału lokalu.  
Niestawiennictwo członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy.
3. Zawiadomienie o wykluczeniu, wykreśleniu lub wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego dokonuje się na piśmie w ciągu 14-tu dni od podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą i doręcza członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem, albo pocztą, za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.  
Zawiadomienie powinno zawierać uzasadnienie merytoryczne z podaniem podstawy prawnej oraz pouczenie o formie, trybie, terminie, o organie do którego służy odwołanie od uchwały.
4. Zawiadomienie zwrócone na skutek zmiany adresu zamieszkania, jeśli zmiana ta nie została zgłoszona Spółdzielni, nie podjęcie przesyłki w terminie lub odmowa jej przyjęcia ma moc prawną doręczenia.



### **DZIAŁ III. WPISOWE I UDZIAŁY.**

#### **§ 17**

1. Wpisowe wynosi 100 zł.
2. Jeden udział wynosi 300 zł.
3. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny i użytkowy (w tym garaż) obowiązany jest zadeklarować przynajmniej jeden udział.
4. Wpisowe i zadeklarowane udziały, członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni, od dnia otrzymania zawiadomienia o przyjęciu go na członka Spółdzielni, pod rygorem możliwości wykreślenia z rejestru członków.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
6. W przypadku ustania członkostwa, Spółdzielnia zwróci wpłaty dokonane na udziały w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem zwrotów udziałów, pod warunkiem, że udziały te nie zostały przeznaczone na pokrycie strat lub nie zostały potrącone. Zwrot udziału następuje w wysokości nominalnej wniesionej przy przyjęciu w poczet członków, gotówką w kasie Spółdzielni.
7. Po śmierci członka Spółdzielnia wypłaci udziały w sposób i w terminie określonym w § 17 ust. 6 Statutu osobie wskazanej w deklaracji lub innym pisemnym oświadczeniu.
8. Osoby ubiegające się o członkostwo na podstawie § 68 ust.1 i 2 oraz § 69 ust 1-3 Statutu zwolnione są od wpłacenia udziałów, jeśli wpłata dotychczasowych udziałów nie została zastrzeżona na rzecz innej osoby.
9. Członek Spółdzielni obowiązany jest do wniesienia wkładów na zasadach określonych w dalszej części Statutu.

### **DZIAŁ IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI.**

#### **§ 18**

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie Członków
- 2) Rada Nadzorcza.
- 3) Zarząd.

## A. WALNE ZGROMADZENIE.

### § 19

1. Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli, a osoby prawne – przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd zawiadamia na piśmie Związek Rewizyjny, jeśli Spółdzielnia jest w nim zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą.

### § 20

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach 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 sprawie 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 wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia ze Związku Rewizyjnego,

- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) upoważnienia Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 14) uchwalanie stałego regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
- 15) wybieranie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej w głosowaniu tajnym,
- 16) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym, gospodarczym i finansowym.
- 17) określenie kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w § 5 pkt. 4,
- 18) podejmowanie uchwał w sprawie ponoszenia przez członków kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną.

## § 21

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Z ważnych powodów Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) 1/10 członków Spółdzielni
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania.

Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia do Zarządu z tym żądaniem, na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

## § 22

1. Zarząd zawiadamia członków na piśmie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia na 21 dni przed terminem zebrania.

Decydująca jest data stempla pocztowego lub data pokwitowania odbioru.

2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia dodatkowych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie w terminie do 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia.
3. Projekt uchwały zgłoszony przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Zarząd zobowiązany jest do wyłożenia projektów uchwał w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań o których mowa w ust.2, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

### § 23

1. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom Spółdzielni, zgodnie z § 22 Statutu.  
Zasada ta nie dotyczy uchwał podejmowanych w trybie art. 49 § 4 prawa spółdzielczego.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Zebrania, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu . Chyba, że prawo spółdzielcze lub Statut wymagają kwalifikowanej większości . Uchwały w sprawie zbycia nieruchomości podejmowane są zwykłą większością głosów ogólnej liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu .
5. Uchwały podejmowane są w głosowaniu jawnym, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej.

### § 24

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Członek Spółdzielni i Zarząd mogą zaskarżyć do sądu każdą uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z postanowieniami Statutu, dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka, w terminie 6 tygodni od jej podjęcia.

4. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.

## § 25

1. Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez Radę jej przedstawiciel.  
Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru Prezydium Zebrania w składzie:
  - Przewodniczący obrad,
  - Sekretarz,
  - 2-ch asesoróworaz przyjmuje szczegółowy porządek obrad.
2. Ukonstytuowane Prezydium kieruje przebiegiem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona:
  - a) komisję skrutacyjną składającą się z minimum 3-ch osób, której zadaniem jest:
    - sprawdzenie czy listy obecności członków są kompletne,
    - zbadanie ważności ich mandatów,
    - dokonywanie na wniosek przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczenia wyników głosowania i przedłożenia tych wyników przewodniczącemu,
    - wykonywanie innych czynności technicznych, związanych z przeprowadzeniem głosowania,
  - b) inne komisje w razie potrzeby.
4. Każda komisja spisuje protokół ze swej działalności, który podpisany przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
5. Przewodniczący komisji składają sprawozdania z czynności komisji.
6. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając członkom głosu w kolejności zgłaszania się, za zgodą obecnych. Dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
7. Członkom Zarządu, Przewodniczącemu Rady Nadzorczej lub osobom upoważnionym przez te organy, przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
8. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.
9. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez Przewodniczącego i Sekretarza .

10. Sprawy nie objęte Statutem, a dotyczące sposobu obradowania Walnego Zgromadzenia rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z prawem spółdzielczym oraz przyjętymi powszechnie zasadami obradowania.

## B. RADA NADZORCZA

### § 26

Rada Nadzorcza składa się z 9 – 15 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni. Jeśli członkiem jest osoba prawna, wówczas do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną, posiadającą pełnomocnictwo do reprezentowania osoby prawnej – członka Spółdzielni.

### § 27

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych, stowarzyszeń, fundacji, organizacji zawodowych, izb gospodarczych oraz występowania z nich,
  - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu rocznych sprawozdań, zatwierdzających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady, przez nią upoważnionych,
  - 9) wybór i odwoływanie członka Zarządu,
  - 10) zatwierdzenie regulaminu pracy Zarządu,
  - 11) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu dotyczących spraw członkowskich,

- 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w sytuacji, gdy tego obowiązku nie wykonuje Zarząd,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawach pozbawienia członkostwa przez wykluczenie, wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni, wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 14) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali, zamiany lokali, przekształcania praw do lokali,
- 15) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w sprawie zasad i rozliczeń przy zwalnianiu lokali,
- 16) uchwalanie regulaminu rozliczeń kosztów budowy lokali, ustalanie wysokości wkładów, zasad wnoszenia wkładów oraz ich zwrotu,
- 17) uchwalanie regulaminu szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi i ustalania wysokości opłat za eksploatację lokali,
- 18) uchwalanie regulaminu w sprawie zasad modernizacji budynków i innych obiektów Spółdzielni, adaptacji lokali, rozliczania kosztów modernizacji i adaptacji,
- 19) podejmowanie uchwał w sprawach tworzenia funduszy celowych,
- 20) uchwalanie regulaminu używania lokali oraz porządku domowego,
- 21) uchwalanie regulaminu działalności społeczno-kulturalnej i sportowej,
- 22) wyrażanie uprzedniej zgody Zarządowi na udzielanie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni,
- 23) dokonywanie wyboru jednostki, której zleca się przeprowadzenia lustracji oraz badania sprawozdań finansowych,
- 24) przedstawienie wniosków z przeprowadzonej lustracji działalności Spółdzielni najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

## § 28

Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata, rozpoczyna się po odbyciu Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana i trwa do Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach.

## § 29

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa po upływie kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
  - 2) zrzeczenia się mandatu przez członka Rady Nadzorczej,
  - 3) odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,
  - 4) ustania członkostwa w Spółdzielni.

2. Nie można łączyć funkcji członka Rady Nadzorczej i członka Zarządu oraz członka Rady Nadzorczej i pracownika Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka ( członków ) Zarządu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencyjności określonego w ust. 2 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W takim przypadku powinno być zwołane w terminie 3-ch miesięcy od dnia podjęcia uchwały o zawieszeniu , Walne Zgromadzenie w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia lub odwołania zawieszzonego członka Rady.
5. W trakcie kadencji członek Rady Nadzorczej oraz członek Zarządu zobowiązany jest powiadomić Radę o zajęciu się interesami konkurencyjnymi.

### § 30

W razie utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, na jego miejsce wchodzi kandydat, który w ostatnich wyborach uzyskał kolejno największą liczbę głosów. W przypadku, jeśli dwóch lub więcej kandydatów uzyskało w wyborach tę samą liczbę głosów, decyduje kolejność alfabetyczna. Osoba, która w ten sposób uzyskała mandat zachowuje go do końca kadencji.

### § 31

Członkowie Rady Nadzorczej za udział w pracach Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości 20 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, a Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego, Sekretarz oraz przewodniczący komisji problemowych Rady Nadzorczej w wysokości 25 %.

### § 32

Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu Prezydium Rady w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz oraz przewodniczący komisji rewizyjnej.

W skład Prezydium wchodzi także przewodniczący komisji stałych Rady Nadzorczej, o ile są powołane.

Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.



### § 33

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, tryb obradowania oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez tę Radę.

## C. ZARZĄD SPÓŁDZIELNI.

### § 34

1. Zarząd składa się z 3 – 4 osób, w tym prezesa i jego zastępców.
2. Członkiem Zarządu nie musi być członek Spółdzielni.
3. Członkowie Zarządu mogą być zatrudnieni w Spółdzielni, bądź wykonywać swoje funkcje społecznie.  
Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy, na podstawie umowy o pracę albo powołania.
4. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

### § 35

1. Zarząd kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz podejmując wszelkie działania, które nie zostały zastrzeżone w ustawie prawo spółdzielcze lub Statucie innym organom Spółdzielni. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu.
3. Po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej Zarząd może powołać osobę zarządzającą Spółdzielnią określając jej zakres kompetencji w zakresie kierowania bieżącą działalnością gospodarczą.  
Osoba zarządzająca może dokonywać za Spółdzielnię czynności w sprawach z zakresu prawa pracy w rozumieniu przepisów Kodeksu pracy.
4. Ustanowienie osoby zarządzającej Spółdzielnią nie wyłącza uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
5. Zarząd podejmuje uchwały na posiedzeniach odbywanych zgodnie z ustalonym planem. W okresach między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między jego członkami.
6. Tryb pracy, obradowania, podział zakresu obowiązków między członkami Zarządu oraz inne szczegółowe sprawy organizacyjne określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

## **DZIAŁ V. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.**

### **§ 36**

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze dotyczy trybu odwołania od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa.
2. Wnioski członków Spółdzielni kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone bezzwłocznie, nie później niż w ciągu 21 dni, a jeśli sprawa jest skomplikowana, wówczas w ciągu 60 dni od dnia złożenia wniosku. O sposobie załatwienia sprawy Zarząd powiadamia zainteresowanego na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku, Zarząd obowiązany jest uzasadnić swoje stanowisko i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14-tu dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach uchybienia temu terminowi.  
Jeśli członek Spółdzielni nie złoży odwołania w tym terminie, uchwała Zarządu w sprawie jego wniosku jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie w ciągu 2-ch miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się kopię uchwały, w terminie 14-tu dni od dnia jej podjęcia. W razie niekorzystnego rozstrzygnięcia sprawy dla członka Spółdzielni, dodatkowo w zawiadomieniu należy uzasadnić stanowisko Rady Nadzorczej.  
Od uchwały Rady Nadzorczej członek Spółdzielni może się odwołać do Walnego Zgromadzenia.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej według zakresu jej kompetencji w „pierwszej instancji” dotyczącej sprawy członka Spółdzielni, przysługuje mu odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30-tu dni od dnia doręczenia uchwały wraz z uzasadnieniem oraz pouczeniem o prawie odwołania się, terminie i organie, do którego należy kierować odwołanie. Doręczenie dokonuje się bezpośrednio za pokwitowaniem lub za potwierdzeniem odbioru w terminie 14-tu dni od podjęcia uchwały.  
Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeśli zostało złożone do rozpatrzenia przynajmniej 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Kopię uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14-tu dni od jej podjęcia z pouczeniem, że jest ona ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
7. W sprawach o wykluczenie, wykreślenie lub wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, należy pouczyć członka Spółdzielni o prawie odwołania się do sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia kopii uchwały Walnego Zgromadzenia.

8. Do doręczeń przewidzianych w tym paragrafie stosuje się zasady określone w § 16 ust. 4 Statutu.

## **DZIAŁ VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.**

### **§ 37**

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 4) fundusz wkładów budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy inne następujące fundusze:
  - 1) fundusz na remonty,
  - 2) fundusz na spłatę kredytu i odsetek,
  - 3) fundusz wkładów zaliczkowych,
  - 4) fundusz pomocy członkowskiej.
3. Fundusz świadczeń socjalnych tworzony jest i wykorzystywany na zasadach określonych w oparciu o porozumienia Zarządu i organizacji związkowej, w oparciu o odrębne przepisy. Kolejne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 38**

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 w/w ustawy, zwiększa odpowiednio przychody i koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Wartość środków trwałych i innych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane
3. Podział nadwyżki bilansowej określa każdorazowo uchwała Walnego Zgromadzenia według zasady, iż nadwyżka bilansowa zasila fundusze statutowe, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych.

4. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy Spółdzielni według następującej kolejności:
  - 1) z funduszu zasobowego,
  - 2) z funduszu udziałowego,
  - 3) z funduszu wkładów mieszkaniowych,
  - 4) z funduszu wkładów budowlanych,
  - 5) z funduszu na remonty.

## **DZIAŁ VII. ZASADY USTANAWIANIA SPÓŁDZIELCZYCH PRAW DO LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ LOKALI O INNYM PRZEZNACZENIU, A TAKŻE ICH ZAMIANY.**

### **§ 39**

1. Spółdzielnia w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni ustanawia: spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych oraz prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych, w tym garaży.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem, a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
4. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
5. Umowa o budowę lokalu oprócz postanowień określonych w art. 10 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powinna wskazywać:
  - a) przyczyny rozwiązania umowy przez strony,
  - b) zasady zwrotu wniesionego wkładu mieszkaniowego lub jego części w razie rozwiązania umowy o budowę lokalu.
6. Każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia umowy o budowę lokalu. Prawo to może być realizowane w ciągu całego okresu obowiązywania umowy.
7. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona.
8. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynkach wybudowanych przy wykorzystaniu środków Krajowego Funduszu

Mieszkaniowego, Spółdzielnia uzależnia od spełnienia warunków określonych w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

9. Szczegółowe zasady ustanawiania prawa do lokali, zasady sporządzania list i sposoby zasiedlania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 40

1. Z członkiem ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu oprócz postanowień określonych w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powinna wskazywać:
  - a) przyczyny rozwiązania przez strony umowy,
  - b) zasady zwrotu wniesionego wkładu budowlanego lub jego części w razie rozwiązania umowy o budowę lokalu,
3. Każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia umowy o budowę lokalu.
4. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby niemożliwe lub poważnie utrudnione.
5. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 (trzech) miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 (trzech) miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
6. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
7. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
8. Nieruchomość, z której wyodrębniona jest własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem stosownie do postanowienia umowy, o której mowa w ust. 7.
9. Na ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia może ogłosić przetarg.

## § 41

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
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 terminie przystąpi do podpisania umowy o budowę lokalu.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 Spółdzielnia zawiadamia członków oczekujących ogłoszeniem w prasie lokalnej.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

## § 42

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. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, spadkobiercy, licytanta, jeśli odpowiada on wymaganiom Statutu.

## § 43

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach ustanowienia odrębnej własności lokalu, lub prawa najmu.  
Nabywcę wyłania się w przetargu. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie oczekujący, którzy zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.
2. W przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu w wyniku przetargu, ewentualną kwotę przewyższającą wkład budowlany członka przeznaczają się na powiększenie jego wkładu do wysokości kwoty wynikającej z przetargu.

#### § 44

1. Zarząd Spółdzielni w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski członków Spółdzielni o zamianę lokali.
2. Zamiana lokalu może polegać na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego lub na zamianie lokalu między członkami Spółdzielni, albo pomiędzy członkiem Spółdzielni, a osobami legitymującymi się tytułem prawnym do lokalu.
3. Przy rozliczaniu się związanym z zamianą lokali, stosuje się prawo spółdzielcze, ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, postanowienia Statutu oraz regulamin dotyczący ustalania wysokości wkładu i ich zwrotu.
4. Szczegółowe zasady zamiany lokali może regulować Rada Nadzorcza uchwalając regulamin zamian lokali.

### **DZIAŁ VIII. NAJEM LOKALI.**

#### § 45

1. Najemcami lokali będących własnością Spółdzielni mogą być członkowie Spółdzielni lub inne osoby fizyczne lub prawne.
2. Osoba prawna może być najemcą lokalu mieszkalnego bez prawa zmiany jego przeznaczenia i o ile jego użytkowanie nie będzie stanowić utrudnienia dla zamieszkujących członków Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza może określić szczegółowe zasady najmu lokali, w tym sposób zawarcia umów, reguły doboru najemców, wychodząc z zasady wolnorynkowego doboru kontrahentów.

#### § 46

Najemcom lokali będących własnością Spółdzielni, nie służy roszczenie ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności lokalu.

**§ 47**

Najemca obowiązany jest do wniesienia odpowiedniej kwoty, będącej zabezpieczeniem substancji lokalu i zainstalowanych w nim urządzeń.

Wysokość zabezpieczenia, termin jego zapłaty oraz inne warunki najmu określi umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią, a najemcą.

**§ 48**

W sprawach najmu lokali nie objętych uregulowaniem statutowym oraz umową, mają zastosowanie w odpowiednim zakresie przepisy kodeksu cywilnego i ustawy o ochronie praw lokatorów w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

**DZIAŁ IX. OPŁATY I UŻYWANIE LOKALI.****§ 49**

1. Członkowie Spółdzielni którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym garaży, wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1.
3. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali wnoszą opłaty na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni przy czym wydatki związane z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną mogą ponosić na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
4. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
5. Członkowie Spółdzielni oczekujący na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczych praw do lokalu lub prawa odrębnej własności, od chwili wydania lokalu uiszczają opłaty określone w ust. 1 albo ust. 3.



6. Właściciele lokali nie będący członkami wnoszą opłaty określone w ust. 3, przy czym wydatki związane z działalnością społeczną i kulturalną mogą ponosić na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz wolny w wysokości nie niższej niż wysokość kosztów eksploatacji i remontów ponoszonych przez członków Spółdzielni.
8. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 i 3 obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty konserwacji, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody) dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
9. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust.3 ustala się proporcjonalnie do udziałów właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.  
Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
10. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali.

## § 50

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 49, jest ustalona na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej, wysokość odpisu na fundusz remontowy ustala się odrębnie na poszczególne osiedla.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 51

1. Opłaty, o których mowa w § 49, członkowie Spółdzielni uiszczają co miesiąc do końca danego miesiąca bez dodatkowych wezwań, osoby nie będące członkami Spółdzielni, do dnia 10 każdego miesiąca.  
W przypadku wpłat dokonanych po tym terminie Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
2. Zobowiązany nie może potrącać ani obniżać swoich należności za użytkowanie lokalu.
3. Obowiązek ponoszenia opłat powstaje z dniem postawienia zobowiązanemu do dyspozycji przydzielonego lokalu, którym jest dzień wyznaczony na odbiór lokalu od Spółdzielni.  
Obowiązek ten ustaje z dniem faktycznego przekazania lokalu Spółdzielni.

## § 52

Zasady używania lokali, w tym obowiązki użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **DZIAŁ X. WKŁADY MIESZKANIOWE.**

### § 53

1. Członek ubiegający się o otrzymanie 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).
2. W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

### § 54

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Przysługująca osobie wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal

część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust.1 pkt.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy.

Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal.

4. W wypadkach określonych w ust. 1 koszty rzeczoznawcy ponosi były członek lub jego spadkobierca.
5. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu przez członka lub Spółdzielnię z przyczyn leżących po stronie członka, zwrot wkładu obejmuje sumę dokonanych wpłat bez waloryzacji i oprocentowania.  
Z równowartości potrąca się wszystkie należności obciążające członka z tytułu zawartej umowy o budowę lokalu.

## § 55

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynkach wybudowanych przy wykorzystaniu środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego Spółdzielnia zwraca członkowi wniesioną przez niego część wkładu mieszkaniowego zwaloryzowaną proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu wraz z odsetkami.
2. Wartość rynkową lokalu określa się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Koszty wyceny wartości lokalu ponosi członek lub jego spadkobierca, którego prawo do lokalu wygasło.
3. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie, której prawo wygasło oraz przejmuje do dalszej spłaty kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu wraz z odsetkami.
4. W przypadku istotnej zmiany wartości rynkowej lokalu między datą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu, następcą obejmujący lokal wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
5. Postanowienia ust. 3 i ust. 4 nie dotyczą osób, którym przysługuje roszczenie przewidziane w art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### § 56

1. Wkład mieszkaniowy względnie zaliczkę członek obowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu mieszkalnego w wysokości określonej w § 53 i § 54 Statutu.
2. Z równowartości wkładu mieszkaniowego potrąca się wszystkie należności obciążające ten lokal i członka Spółdzielni.

### § 57

Sposób ustalania wysokości wkładu i zaliczki na wkład oraz terminy wnoszenia i rozliczenia określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **DZIAŁ XI. WKŁADY BUDOWLANE, USTALANIE ICH WYSOKOŚCI.**

### § 58

1. Wysokość wkładu budowlanego odpowiada całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.
2. W wypadku sfinansowania części wkładu budowlanego z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię z przyczyn leżących po stronie członka, zwrot wkładu lub jego części obejmuje sumę dokonanych wpłat bez waloryzacji i oprocentowania. Z równowartości potrąca się wszystkie należności obciążające członka z tytułu zawartej umowy o budowę lokalu.
4. Wkład budowlany członek zobowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu, o wysokości określonej w § 58 ust. 1 oraz ust. 2.

### § 59

1. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca uprawnionemu wartość rynkową lokalu po potrąceniu nie wniesionej części wkładu budowlanego.
2. Z wartości rynkowej lokalu ustalonej w sposób określony w ust. 1, w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu ustalona w ust. 1 i 2 nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od

następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

## § 60

1. Szczegółowe zasady rozliczeń wkładu budowlanego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Z równowartości wkładu ustalonego zgodnie z § 59 Statutu potrąca się wszystkie należności obciążające ten lokal i członka Spółdzielni.

## **DZIAŁ XII. PRZENIESIENIE PRAW ODREBNEJ WŁASNOŚCI PRZEZ CZŁONKÓW, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO LUB UŻYTKOWEGO, W TYM GARAŻU, PRAWO NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO I GARAŻU UZYSKANE PRZED 24 KWIETNIA 2001 R.**

## § 61

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
  - 2) spłaty przypadającej na jego lokal kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt. 3,
  - 3) spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu lub dotacji w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy ze środków publicznych lub innych środków,
2. Umowa o przeniesienie własności może być zawarta po spełnieniu wymogów określonych w ust. 1.
3. Warunki finansowe określone w ust.1 nie dotyczą mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z dnia 30 listopada 1995 r o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych ( Dz.U. z 1996 r nr 5, poz. 32 z póź .zm.).

W takim przypadku przekształcenia lokatorskiego dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

## § 62

Skreślono.

## § 63

Na pisemne żądanie członka, lub osoby nie będącej członkiem którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego :

- 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
- 2) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.

## § 64

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garaży, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe. Koszty zawarcia umowy pokrywają zainteresowani członkowie.

## § 65

Wpłaty wyliczone przez Spółdzielnię, o których mowa w tym rozdziale, członek lub najemca obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 3-ch miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu lub garażu.

**§ 66**

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

**DZIAŁ XIII. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA  
I WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.****§ 67**

Lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz innych przypadkach wskazanych w Statucie.

W razie, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

**§ 68**

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeśli nie jest członkiem Spółdzielni powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci członka złożyć deklarację członkowską.
2. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie 1 roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek, jeśli nie jest członkiem Spółdzielni powinien w terminie 3-ch miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu złożyć deklarację członkowską.
3. Jeżeli małżonek ten nie złoży deklaracji członkowskiej w terminie, o którym mowa w ust. 1 oraz ust. 2 Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy 6-miesięczny termin uprzedzając, że niedopełnienie tego obowiązku może spowodować podjęcie uchwały o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu.

## § 69

1. W razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o których mowa w § 68 ust. 1, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu.
2. W razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 68 ust. 2, dzieciom i innym osobom bliskim przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. W razie ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego małżonek, dzieci i inne osoby bliskie, które miały wspólnie z członkiem zamieszkiwać w tym lokalu mają roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, ust. 2 i ust. 3 konieczne jest złożenie w terminie 12 miesięcy deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. Jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
6. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3 przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

## § 70

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu członek lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni oraz zamieszkujące z nimi osoby, które prawa swe wywodzą od nich, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3-ch miesięcy od chwili wygaśnięcia. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczania innego lokalu .

## § 71

W razie śmierci członka, do nabycia własnościowego prawa do lokalu przez spadkobiercę stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o spadkach. Jeśli 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.



## **DZIAŁ XIV. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH.**

### **§ 72**

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje po potrąceniu przypadających Spółdzielni należności:
  - 1) zwrot udziału i wkładu mieszkaniowego – w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 2) zwrot udziału i wkładu budowlanego – w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. Po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca byłemu członkowi lub jego spadkobiercom wartość rynkową tego lokalu, ustaloną zgodnie z § 54 Statutu.

### **§ 73**

Rozliczenia z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinny być dokonane:

- 1) na dzień ustania członkostwa – z tytułu zwrotu udziałów,
- 2) na dzień wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu – z tytułu zwrotu wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
- 3) jeśli członkostwo ustało przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, wysokość kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego ustala się na dzień ustania członkostwa.

### **§ 74**

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka Spółdzielni lub następcom prawnym członka powinna być dokonana:
  - 1) z tytułu udziałów – nie później niż w ciągu 30-tu dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem,
  - 2) z tytułu wkładów (mieszkaniowy, budowlany) – nie później niż w ciągu 30-tu dni od daty ustanowienia prawa do opróżnionego lokalu na rzecz innej osoby,
  - 3) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładów (mieszkaniowy, budowlany), w ciągu 30-tu dni od dnia ustanowienia członkostwa.

2. Spółdzielnia potrąca należne i możliwe do potrącenia kwoty, które nie zostały uregulowane przez członka i jego spadkobierców.

#### § 75

1. Roszczenia członka lub byłego członka dotyczące podziału majątku Spółdzielni są wymagalne tylko w przypadku likwidacji lub upadłości i będą realizowane według przepisów obowiązujących w tym zakresie.
2. W razie likwidacji Spółdzielni udział byłego członka w funduszu zasobowym i innym majątku Spółdzielni będzie realizowany według zasady: wysokość partycypacji w majątku Spółdzielni jest proporcjonalna do wysokości i ilości wniesionych udziałów oraz czasu w jakim udziały te zasilają fundusze Spółdzielni.

### **DZIAŁ XV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.**

#### § 76

W sprawach, które nie zostały unormowane w Statucie mają zastosowanie przepisy prawa spółdzielczego i innych ustaw oraz regulaminów uchwalonych na podstawie niniejszego Statutu.

#### § 77

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

Statut Spółdzielni wchodzi w życie z dniem 24 .07. 2012 zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego, Sądu Gospodarczego w Białymstoku .

Sygnatura: KRS 005595/12/761