

- tekst jednolity –

ze zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Walnego Zgromadzenia podjętą w dniu 15.06.2023 r. i zgłoszone do Sądu Rejonowego w Toruniu celem ich rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym

## STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ PRACOWNIKÓW UNIwersYTETU  
MIKOŁAJA KOPERNIKA „UNIVERSITAS,, W TORUNIU

### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1

Spółdzielnia nosi nazwę „Spółdzielnia Mieszkaniowa Pracowników Uniwersytetu Mikołaja Kopernika Universitas w Toruniu” i dalej zwana jest Spółdzielnią.

#### § 2

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Toruń.

#### § 3

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

2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 5) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w przewidzianych prawem formach,

3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.

W ramach tej działalności Spółdzielnia:

- 1) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste
  - 2) buduje lub nabywa domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe i garaże.
4. Spółdzielnia może być założycielem związku rewizyjnego lub gospodarczego, przystępować do takiego związku, a także współdziałać na podstawie umów z innymi organizacjami gospodarczymi i społecznymi.

## II. CZŁONKOWIE

### § 4.

1. Członkami Spółdzielni są osoby fizyczne.
2. Osoba fizyczna jest członkiem Spółdzielni choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „ekspektatywą własności”.
3. 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.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie pisanej deklaracji, której wzór może ustalić Zarząd. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo Spółdzielni.
5. Członkostwo 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 w przypadkach przewidzianych w art.15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób o których mowa w w/w przepisie złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy złożyła więcej niż jedna osoba.
6. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27(1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. 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.

## § 5

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków zawierający: imiona i nazwiska, datę uzyskania członkostwa/przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa, datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek, wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków w obecności pracownika Spółdzielni.
3. Spółdzielnia jest administratorem danych osobowych członków oraz właścicieli lokali nie będących członkami i zobowiązana jest do bezwzględnego przestrzegania w tym zakresie ogólnie obowiązujących przepisów.

## III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

### § 6

1. Członkowi przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonym spraw,
  - 4) prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 5) prawo do otrzymania odpisu Statutu oraz wydanych na jego podstawie regulaminów, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 6) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
  - 7) prawo do zapoznania się z protokołami obrad i uchwałami organów statutowych Spółdzielni oraz żądania ich odpisów,
  - 8) prawo do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z postanowieniami Statutu, dobrymi obyczajami, godzących w interesy Spółdzielni lub mających na celu pokrzywdzenie członka,
  - 9) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni, w sposób i w terminach określonych w Statucie,
  - 10) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
  - 11) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat obciążających członka,
  - 12) prawo żądania – na warunkach określonych w art.12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

13) prawo żądania przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu.

14) (skreślono)

2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa winna być wyrażona na piśmie.

3. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, za wyjątkiem Statutu i wydanych na jego podstawie regulaminów, pokrywa członek wnioskujący o ich otrzymanie. Wysokość o wpłat ustala Zarząd.

4. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.

## § 7

Członek jest zobowiązany:

1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów wydanych na jego podstawie oraz innych uchwał organów Spółdzielni,

2) uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni,

3) (skreślony)

4) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako małżonek członka,

5) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu, garażu lub miejsca postojowego,

6) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni,

7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,

8) (skreślono)

9) pokryć koszty związane z zawarciem umowy o przeniesienia własności lokalu.

## IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

### § 8

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie swojej uchwały i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania - uchwała Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od jej podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie, od daty otrzymania tej uchwały wraz z pisemnym uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu statutowego jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami.

## V. WKŁADY

### § 9 (skreślono)

### § 10

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy) lub z innych środków.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal lub dom jednorodzinny.
3. Przez koszt budowy lokalu o którym mowa w ust. 1 i 2 rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na lokal, który jest przedmiotem umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub umowy o budowę odrębnej własności lokalu.
4. Wkład mieszkaniowy członek obowiązany jest uzupełnić do wymaganej wysokości przed zawarciem umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego.
5. Wysokość wkładu mieszkaniowego i zaliczki na wkład budowlany oraz spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat ustala Zarząd.
6. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu lub domu jednorodzinnego przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty o których mowa w ust. 5 stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo do domu jednorodzinnego przechodzi w drodze darowizny lub spadkobrania na rzecz członków rodziny: zstępnych, wstępnych i małżonka, a jeżeli prawo to objęte jest małżeńską wspólnością ustawową, również wtedy gdy przechodzi na zstępnych i wstępnych małżonka.

### § 11

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Ustalanie wkładu mieszkaniowego i wkładu budowlanego następuje w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie – na podstawie dokumentacji projektowo- kosztorysowej inwestycji,
  - 2) ostatecznie – w terminie 90 dni od daty zakończenia i rozliczenia inwestycji.

3. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie budowy danego lokalu – członek jest zobowiązany do uczestniczenia w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal. W wypadku sfinansowania części wkładu budowlanego kredytem zaciągniętym przez Spółdzielnię członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal na warunkach określonych w umowie o budowę odrębnej własności lokalu.

## § 12

1. Koszt budowy lokalu stanowią rzeczywiste koszty bezpośrednie i pośrednie zadania inwestycyjnego w ramach którego wybudowany zostanie lokal będący przedmiotem umowy.
2. Koszty bezpośrednie inwestycji mieszkaniowych stanowią koszty bezpośrednio związane z budową lub nabyciem składników majątkowych łącznie z narzutami przysługującymi wykonawcom oraz inne koszty, które można odnieść do poszczególnych składników majątkowych.
3. Koszty pośrednie inwestycji mieszkaniowych stanowią koszty związane z realizacją zadania inwestycyjnego dotyczące więcej niż jednego składnika majątkowego.
4. Członkowie oczekujący na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zobowiązani są uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych i udział w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową – zgodnie z postanowieniami zawartej umowy o budowę lokalu.
5. W razie ustania członkostwa przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wkład mieszkaniowy lub jego wniesioną część zwaloryzowaną wg wartości rynkowej lokalu. Postanowienia ust.5 stosuje się odpowiednio w razie wypłaty wkładu mieszkaniowego lub wniesionej części tego wkładu osobie uprawnionej w razie rozwiązania umowy o budowę lokalu lub wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu.

## § 13

1. Członek, który zawarł ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu w celu ustanowienia odrębnej własności tego lokalu wnosi wkład budowlany wg zasad określonych w umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana zaciągniętym przez Spółdzielnię kredytem - członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wstępne ustalenie kosztów budowy lokalu, który ma być przedmiotem umowy o ustanowienie odrębnej własności, stanowi podstawę do określenia w umowie o budowę tego lokalu wstępnej wysokości wymaganego wkładu budowlanego oraz wielkości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, który miał być przedmiotem umowy o ustanowienie odrębnej własności – Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład budowlany lub wniesioną jego część w wartości zwaloryzowanej wg wartości rynkowej lokalu. Zbycie przez członka ekspektatywy odrębnej własności lokalu

obejmuje również wkład budowlany lub wniesiona jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni.

#### §14 (skreślono)

#### § 15

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, 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.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu 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 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga.

#### § 15a

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez publikacje ogłoszenia w prasie lokalnej oraz umieszczenie ogłoszenia na tablicach informacyjnych w klatkach schodowych budynków mieszkalnych w terminie co najmniej 7 dni przed wyznaczoną datą przetargu.  
Zarząd Spółdzielni uchwała regulamin przeprowadzenia przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku o którym mowa w art16(1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
3. 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.
4. Z wartości rynkowej 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 niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków

publicznych, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

6. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 3 jest opróżnienie lokalu.

7. Osoba zawierająca umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości o której mowa w ust. 3 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

8. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

## § 16

1. Decyzje w sprawie określenia wkładu mieszkaniowego, wkładu budowlanego, zaliczki na wkład budowlany i warunków spłaty części wkładu budowlanego rozłożonej na raty podejmuje Zarząd. Decyzje doręczane są członkom w formie pisemnej.
2. Postanowienia dotyczące zasad wnoszenia i ustalania wkładów budowlanych na lokale mieszkalne stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.
3. (skreślono)

## VI. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU

### § 17

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami z tytułu obowiązku wniesienia wkładu mieszkaniowego określonego w umowie o budowę lokalu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków.
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu wszelkich opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na dany lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 4) (skreślono)
2. (skreślono)
3. (skreślono)
4. Członek ponosi koszty zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty związane z postępowaniem wieczystoksięgowym.



## § 18

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu Spółdzielnia jest zobowiązana do zawarcia z tym członkiem umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadających na lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
  - 2) (skreślono)
  - 3) (skreślono)
  - 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat.
2. Członek ponosi koszty związane z zawarciem umowy przeniesienia własności oraz koszty postępowania wieczystoksięgowego.

## § 19 (skreślono)

### **1) SPÓLDZIELCZE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU**

## § 20

1. Członek Spółdzielni w zależności od rodzaju wniesionego wkładu (mieszkaniowego lub budowlanego) posiada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Od 24 kwietnia 2001 roku Spółdzielnia działając w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowienia Statutu zawiera z członkami umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

## § 21

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługiwać może osobie fizycznej i należeć do jednej osoby albo do małżonków.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do kilku osób z tym, że członkiem Spółdzielni może być jedna z nich, chyba że przysługuje ono małżonkom.

## § 22

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 byli małżonkowie odpowiadają solidarnie za opłaty o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 23

1. Lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Wkład mieszkaniowy podlega dziedziczeniu.

2. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ograniczonym prawem rzeczowym.
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 24

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu, która określa:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego jednorazowo lub w ratach,
  - 2) termin wniesienia wkładu mieszkaniowego i skutki zwłoki w jego uiszczeniu,
  - 3) zobowiązanie członka do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
  - 4) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 5) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 6) wielkość i położenie lokalu oraz pomieszczeń przynależnych,
  - 7) termin przekazania lokalu,
  - 8) termin zawarcia umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia pomiędzy członkiem i Spółdzielnią pisemnej umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 25

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera pisemną umowę o budowę lokalu, która zawiera:
  - 1) zobowiązanie stron do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 2) zobowiązanie osoby ubiegającej się do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego,
  - 3) zobowiązanie osoby ubiegającej się do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
  - 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego stanowiącego podstawę ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 6) określenie wysokości wkładu budowlanego oraz terminu i sposobu jego wniesienia, a także skutków uchybienia terminowi wpłaty,
  - 7) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń przynależnych,

- 8) określenie terminu wypowiedzenia umowy,
  - 9) określenie terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu,
  - 10) określenie terminu zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Z chwilą zawarcia określonej w ust.1 umowy powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa odrębnej własności lokalu), roszczenie to jest zbywalne, podlega dziedziczeniu i egzekucji.
  3. (skreślono)
  4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 26 (skreślono)

§ 27

Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego jest ograniczonym prawem rzeczowym.

## **2) TYTUŁ PRAWNY DO LOKALU ORAZ UŻYWANIE I ZAMIANA LOKALI**

§ 28

1. Tytuł prawny do lokalu w postaci lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego oraz garażu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym stanowi przydział wydany przez Zarząd w formie pisemnej do 23 kwietnia 2001 roku.
2. Od 24 kwietnia 2001 roku tytuł prawny do lokalu stanowi:
  - 1) zawarta w formie pisemnej pomiędzy Spółdzielnią reprezentowaną przez Zarząd i członkiem lub członkami umowa o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) zawarta w formie aktu notarialnego pomiędzy Spółdzielnią a członkiem lub członkami, a także innymi osobami wskazanymi przez członka – umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. Tytuł prawny do lokalu stanowi zawarta w formie pisemnej pomiędzy Spółdzielnią i osobą fizyczną lub prawną umowa o najem lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego.
4. Od dnia 15 stycznia 2003 roku do 30 lipca 2007 roku tytuł prawny do lokalu stanowi: zawarta w formie pisemnej umowa pomiędzy Spółdzielnią reprezentowaną przez Zarząd i członkiem o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz umowa o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego we własnościowe prawo do lokalu.

§ 29

1. (skreślono)
2. Spółdzielni przysługuje prawo ustanowienia dla siebie na mocy jednostronnej czynności prawnej odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu. Jeżeli prawo takie Spółdzielnia ustanowiła dla lokalu, do którego

przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – przeniesienie własności tego lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz tego członka lub osoby niebędącej członkiem której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W innych wypadkach Spółdzielnia ma prawo zbyć lokal na podstawie umowy cywilnoprawnej. Zasady zbywania lokali ustala Rada Nadzorcza.

### § 30

1. Spółdzielnia w granicach możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań.
2. Spółdzielnia ułatwia członkom dokonywanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz z osobami posiadającymi tytuł prawny do lokali poza zasobami Spółdzielni.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr wniosków członków zainteresowanych dokonaniem zamiany oraz rejestr wniosków osób posiadających lokale w innych niż spółdzielcze zasobach mieszkaniowych – zainteresowanych zamianą.

### § 31

1. Lokal mieszkalny, do którego członek Spółdzielni posiada tytuł prawny może być używany wyłącznie na cele mieszkalne.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego, do którego członek lub osoba niebędąca członkiem której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu posiada spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego wymaga zgody Spółdzielni wyłącznie wtedy gdy wynajęcie lokalu związane byłoby ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub zmianą jego przeznaczenia - w całości lub części.
3. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni – członek lub osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będąca członkiem Spółdzielni ma obowiązek pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

### § 32

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest zobowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, upoważniony przez Zarząd pracownik Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymagana jest pomoc straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność osoby z niego korzystającej lub pełnoletniej osoby stale z nią zamieszkującej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić lokal w celu dokonania:
  - 1) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka lub osobę niebędącą członkiem której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciela niebędącego członkiem.

4. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana opróżnić lokal i przenieść się na koszt Spółdzielni do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Opłata za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższa niż opłata za lokal dotychczasowy.

### § 33

1. Zasady używania lokali mieszkalnych w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń z członkami Spółdzielni zwalniającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### § 34

1. Członkowie posiadający w dniu 24 kwietnia 2001 roku i w dniu 30 lipca 2007 roku spółdzielcze prawa do lokali użytkowych i garaży zachowują nadal te prawa.
2. Spółdzielnia może budować oraz nabywać lokale użytkowe i garaże oraz zawierać z członkami umowy o ustanowienie odrębnej własności tych lokali lub zawierać umowy najmu. Zawarcie umów następuje na podstawie złożonych wniosków z tym, że zawarcie umów o ustanowienie prawa odrębnej własności garaży następuje w kolejności :
  - 1) na rzecz członków zamieszkałych w zasobach Spółdzielni,
  - 2) na rzecz pozostałych osób.
3. Do umów o budowę i ustanowienie prawa odrębnej własności lokali wymienionych w ust.2 stosuje się odpowiednio przepisy Statutu dotyczące umów o budowę i ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych.

## **IX. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI**

### § 35

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i 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. Obejmują one:
  - 1) koszty eksploatacji, w tym:
    - odpisy na fundusz remontowy,
    - koszty administracji ogólnej,
    - opłaty z tytułu podatku od nieruchomości i za wieczyste użytkowanie,
    - koszty ubezpieczeń majątkowych,
  - 2) koszty dostaw centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody,
  - 3) koszty odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości,
  - 4) koszty telewizji kablowej oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.

3. Ponadto członkowie, którym przysługuje lokatorskie prawo do lokalu, uczestniczą w spłacie kredytów inwestycyjnych zaciągniętych na budowę ich mieszkań wraz z odsetkami od tych kredytów.
4. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 i 2 jest ustalana na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, poniesionych w roku obrachunkowym w poszczególnych nieruchomościach. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów są: 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, lokal lub 1 osoba zamieszkała – w zależności od rodzaju kosztów.  
Opłaty za zużycie wody i ciepła w zasobach opomiarowanych ustala się wg wskazań urządzeń pomiarowych. Częstotliwość i zasady rozliczeń ustala Zarząd.
5. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki w roku następnym.
6. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokali użytkowych i garaży wnoszą opłaty określone w ust.1.
7. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania swoich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych i stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także opłaty na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię wymienione w ust.1.
8. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 7, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.  
Udział w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku lub budynkach stanowiących odrębną nieruchomość.

### § 36

1. Właściciele lokali, którzy nie są członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich zasadach jak członkowie, przy czym mogą odpłatnie, na podstawie zawartej umowy, korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Właściciele wymienieni w ust. 1 oraz osoby niebędące członkami którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu w części nie pokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości.
3. Zwłoka w zapłacie należności wymienionych w ust. 1 i 2 stanowi podstawę naliczenia przez Spółdzielnię odsetek ustawowych.

### § 37

1. Opłaty, o których mowa w §§ 35 i 36 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia piętnastego każdego miesiąca. W przypadku, gdy podstawą opłaty jest rachunek

(faktura) wystawiony przez Spółdzielnię zapłata winna nastąpić w terminie wskazanym w rachunku (fakturze).

2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu przed zawarciem umowy z następnym użytkownikiem – nie później niż po upływie 14 dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
3. Za zwłokę w zapłacie należności Spółdzielnia ma prawo naliczyć odsetki ustawowe.
4. Spółdzielnia zawiadamia członków i osoby niebędące członkami którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właścicieli niebędących członkami o zmianie wysokości opłat w formie pisemnej wraz z uzasadnieniem zmian co najmniej
  - 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca o zmianie opłat zależnych od Spółdzielni,
  - 14 dni naprzód o zmianie opłat niezależnych od Spółdzielni, nie później jednak niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

#### § 37a

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów o których mowa w §§ 35-36,
  - 2) ewidencję i rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Na żądanie członka, właściciela lokalu nie będącego członkiem lub osoby niebędącej członkiem, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest zobowiązana przedstawić kalkulację opłat.

### **X. WYNAJMOWANIE LOKALI ORAZ ZASADY DOBORU NAJEMCÓW**

#### § 38

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom oraz osobom fizycznym i prawnym nie będącym członkami w przypadku braku chętnych do zawarcia umów o odrębną własność lokalu.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.

#### § 39

Wynajmowanie lokali użytkowych i garaży następuje na podstawie złożonych ofert na rzecz osób fizycznych i prawnych . W przypadku ilości ofert przekraczających ilość lokali lub garaży do wynajęcia Spółdzielnia dokonuje wyboru najemcy w drodze przetargu.

### **XI. USTANIE CZŁONKOSTWA**

#### § 40

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
  - a. wystąpienia członka Spółdzielni będącego właścicielem lokalu,

- b. śmierci członka Spółdzielni,
- c. orzeczenia sądu,
- d. powstania wspólnoty mieszkaniowej na podstawie przepisów art.24(1) i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Członkostwo Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3) zbycia odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycia espektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu.
- 7) Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa , utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka Spółdzielni , który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 41

- 1. Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi.
- 2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu dokonania wypowiedzenia.
- 3. Na wyraźne swoje żądanie członek będący właścicielem lokalu może być wykreślony z rejestru członków bez zachowania okresu wypowiedzenia.
- 4. Za datę wystąpienia członka za Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 42 (skreślono)

§ 43 (skreślono)

§ 44 (skreślono)

§ 45

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia w którym nastąpiła śmierć.

## **XII. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA**

§ 46

- 1. Lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach wskazanych w statucie. W razie gdy przysługuje ono małżonkom wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.



2. Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które swoje prawa wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

#### § 47

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

#### § 48

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach określonych w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych osobom bliskim byłego członka przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowę zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. W razie ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie zamieszkać z członkiem w tym lokalu, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Osoba przyjęta w poczet członków spośród wymienionych w ust. 2 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało. W razie ustania członkostwa przed zawarciem umowy o budowę lokalu osoby wymienione w ust.2 nabywają roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.
4. Do zachowania roszczeń o których mowa w ust.1 i 2 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
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.

#### § 49

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców powinni oni, w terminie jednego roku od otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

### **XIII. ROZLICZENIE Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU ORAZ DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU**

## § 50

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom przysługuje, po potrąceniu należności Spółdzielni:
  - 1) w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu – zwrot udziałów i wkładu mieszkaniowego na zasadach przewidzianych w § 15a Statutu,
  - 2) w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego oraz garażu – zwrot udziałów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu na zasadach przewidzianych w § 15a ust. 3 Statutu, który stosuje się odpowiednio.
2. W razie ustania członkostwa przed zawarciem umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu byłemu członkowi lub innym osobom uprawnionym przysługuje zwrot wkładu mieszkaniowego lub jego wpłaconej części w kwocie zwaloryzowanej wg wartości rynkowej lokalu.
3. W razie ustania członkostwa przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu osobie uprawnionej przysługuje zwrot wkładu budowlanego lub jego wniesionej części zwaloryzowany wg wartości rynkowej lokalu.

## § 51

1. Dodatkowe wyposażenie mieszkań może być wykonane ze środków członków Spółdzielni przez:
  - 1) Spółdzielnię w trakcie procesu inwestycyjnego,
  - 2) członka – w każdym czasie, przy czym członek jest zobowiązany uzyskać zgodę Spółdzielni, gdy dodatkowe wyposażenie lokalu jest związane z dokonaniem zmian konstrukcyjnych lub funkcjonalno-użytkowych lokalu.
2. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu mieszkalnego zajmowanego na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dokonywane jest przez Spółdzielnię na podstawie oceny wartości i przydatności tego wyposażenia i wypłacane osobie uprawnionej w dacie wypłaty równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu mieszkalnego zajmowanego na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego dokonywane jest wg zasad ustalonych w ust. 2. Należność z tego tytułu wypłacana jest osobie uprawnionej w dacie wypłaty wkładu mieszkaniowego. Członek zawierający umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest zobowiązany do wniesienia do Spółdzielni należności z tytułu dodatkowego wyposażenia w kwocie wypłaconej byłemu członkowi.
4. Szczegółowe zasady ustalania wartości dodatkowego wyposażenia lokali mieszkalnych przekazywanych przez członków zawiera regulamin w sprawie obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 52

Rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercami powinno być dokonane:

- 1) z tytułu udziałów – na dzień ustania członkostwa,

2) z tytułu wkładu mieszkaniowego – na dzień ustania członkostwa lub wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

3) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – na dzień wygaśnięcia tego prawa,

4) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – na dzień ustania członkostwa lub rozwiązania umowy o budowę lokalu.

#### § 53

1. Wypłata należnych kwot byłemu członkowi lub innym osobom uprawnionym powinna być dokonana:
  - 1) z tytułu udziałów – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo,
  - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie praw do spadku nie później niż w ciągu 3 miesięcy od przedłożenia Spółdzielni prawomocnego postanowienia sądu,
  - 3) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od przedłożenia Spółdzielni prawomocnego postanowienia sądu,
  - 4) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa lub rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt 2 przed opróżnieniem lokalu przez byłego członka oraz zamieszkałe w nim osoby, które swoje prawa wywodzą od byłego członka.

#### § 54

Byłemu członkowi Spółdzielni nie przysługuje roszczenie do funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni.

### **XIV. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

#### § 55

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie
  - 2) Rada Nadzorcza zwana dalej Radą
  - 3) Zarząd
2. Wybory do Rady i Zarządu Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów; odwołanie członka organu Spółdzielni następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach i przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał określa Statut.

## A. WALNE ZGROMADZENIE

### § 56

1. Walne Zgromadzenie członków jest najwyższym organem Spółdzielni. Członek ma prawo udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo, pod rygorem nieważności powinno być udzielone na piśmie i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnikiem nie może być członek zarządu Spółdzielni,
2. Osoby nie posiadające pełnej zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
  - 2a. Każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów. Zasada ta obowiązuje w każdym organie Spółdzielni. Członek ma prawo korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub eksperta. Osoby z pomocy których korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć przedstawiciele związku rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni przez Zarząd i Radę Nadzorczą goście.

### § 57

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdania finansowego oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, podziału, likwidacji oraz postawienia w stan upadłości Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady podjętych w pierwszej instancji,
- 9) uchwalanie zmian Statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego,
- 11) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz regulaminu działania Rady Nadzorczej,
- 12) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz rozstrzygnięcie o uchyleniu zawieszenia członka Rady,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich,
- 14) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,

- 15) żądanie przeprowadzenia lustracji,
- 16) wyznaczanie likwidatorów,
- 17) podejmowanie uchwał o przekazaniu majątku pozostałego po likwidacji Spółdzielni.

#### § 58

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd jest zobowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/10 nie mniej jednak niż 20 członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4-ch tygodni od dnia wniesienia żądania. Dotyczy to również Walnego Zgromadzenia zwoływanego w celu rozpatrzenia uchwały o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej, który naruszył zakaz konkurencji. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
6. (skreślono)

#### § 59

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie zawiadamiani są pisemnie co najmniej 21 dni przed terminem; związek rewizyjny i Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni pisemnie co najmniej na 10 dni przed terminem. Zawiadomienie zawiera informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad 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.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2 w terminie do 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty podpisami co najmniej 10 członków.
4. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed Walnym Zgromadzeniem.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnymi przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych w terminie określonym w ust. 3 i 4 .

#### § 60

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób

określony w paragrafie poprzedzającym. Powyższe nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.

2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

3. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych lub prawo spółdzielcze wymaga większości kwalifikowanej.

4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne, za wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej, odwołania jej członka, rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia członka Rady oraz wyboru i odwołania przedstawicieli na zjazd związku w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

Na żądanie 1/5 liczby obecnych na Walnym Zgromadzeniu członków zarządza się tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

#### § 61

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organy.
2. Członek Spółdzielni lub Zarząd może zaskarżyć do Sądu uchwałę z powodu:
  - 1) niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
  - 2) sprzeczności z dobrymi obyczajami,
  - 3) gdy godzi w interes Spółdzielni,
  - 4) gdy ma na celu pokrzywdzenie członka Spółdzielni.

#### § 62

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: Przewodniczący i Sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. Szczegółowe zasady obradowania określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

#### § 63

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd co najmniej 10 lat.

### **B. RADA NADZORCZA**

#### § 64

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.

## § 65

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 - 7 osób wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. Kadencja członka Rady trwa 3 lata tj. od dnia wyboru do dnia odbycia Walnego Zgromadzenia zwołanego na podstawie § 58 ust.1 Statutu w trzecim roku kadencji. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po jej wyborze przez Walne Zgromadzenie na nową kadencję zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w terminie 7 dni od wyboru Rady.
3. Członkiem Rady Nadzorczej nie można być dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.

## § 65a

1. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu. Kandydat składa oświadczenie o wyrażeniu zgody na kandydowanie oraz składa pisemne oświadczenie, że nie zajmuje się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności nie uczestniczy jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Prezydium Walnego Zgromadzenia sprawdza czy kandydaci spełniają wymogi określone w ustawie prawo spółdzielcze i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i podpisuje alfabetyczną listę kandydatów.

2. Wybory członków Rady przeprowadza się w trybie tajnego głosowania przy pomocy kart do głosowania, na których umieszcza się nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej oraz numer członkowski.

3. Komisja skrutacyjna przygotowuje i rozdaje karty tajnego głosowania uprawnionym do głosowania. Kandydaci na członków Rady nie mogą wchodzić w skład komisji skrutacyjnej.

4. Członkami Rady zostają wybrani kandydaci, którzy otrzymali kolejno najwyższą ilość głosów, przy czym ilość wybranych nie może przekraczać ilości ustalonej w Statucie.

## § 66

Mandat członka Rady wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) zrzeczenia się mandatu,
- 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 3) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
- 4) podjęcia pracy w Spółdzielni.

## § 67

1. Do zakresu działania Rady należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

- dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania praw członkowskich,
  - przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków i uchwał organów Spółdzielni i poszczególnych członków.
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub jednostki organizacyjnej,
  - 4) wybór i odwołanie członków Zarządu w tym Prezesa i jego zastępcy,
  - 5) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu ,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie przy tych czynnościach; do reprezentacji wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
  - 8) uchwalanie regulaminów na podstawie delegacji zawartej w Statucie,
  - 9) uchwalanie szczegółowych zasad rozdziału kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale,
  - 10) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami,
  - 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
  - 12) (skreślono)
  - 13) wybór biegłego rewidenta lub pomiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 14) żądanie przeprowadzenia lustracji oraz uczestniczenie w niej, a także nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
  - 15) podejmowanie uchwał o zawieszeniu członka Rady w przypadkach określonych w art.56 § 3 ustawy prawo spółdzielcze.
- a) Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  - b) Rada składa ze swojej działalności sprawozdanie Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 68

Rada wybiera ze swego grona Prezydium w skład którego wchodzi: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego, Sekretarz. Zadaniem Prezydium jest organizacja pracy Rady.

#### § 69

Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje – w miarę potrzeb, zgodnie z postanowieniami regulaminu działania Rady .

#### § 70

Rada podejmuje uchwały zwykłą większością głosów w obecności co najmniej 50 % członków, w tym Przewodniczącego lub jego Zastępcy.

#### § 70a



1. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej jej członkowie otrzymują wynagrodzenie.
2. Podstawę ustalenia wynagrodzenia stanowi kwota minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego ustawą z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu.
3. Wysokość wynagrodzenia wynosi:
  - a) 13% podstawy dla Przewodniczącego oraz Zastępcy Przewodniczącego w przypadku przewodniczenia obradom Rady,
  - b) 12% podstawy dla Sekretarza Rady,
  - c) 10% podstawy dla pozostałych członków Rady.
4. Podstawę wypłaty stanowi lista obecności na posiedzeniu Rady.
5. Kwota wynagrodzenia nie może przekraczać miesięcznie kwoty minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ust. 2.

### **C. ZARZĄD**

#### § 71

1. Zarząd składa się z 1 – 3 osób w tym Prezesa wybranych przez Radę Nadzorczą spośród członków Spółdzielni.
2. Rada może w każdym czasie odwołać członka Zarządu. Walne Zgromadzenie może odwołać tego członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium .
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni stosunek pracy nawiązuje Rada Nadzorcza.

#### § 72

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz prawie spółdzielczym lub Statucie innym organom, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków oraz zawieranie umów: o budowę lokalu, o spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, o przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 2) sporządzanie projektów planów i programów działalności,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdania finansowego i przedkładanie ich Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia,
  - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań ,
  - 8) udzielanie pełnomocnictw,
  - 9) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
  - 10) współdziałanie z organami samorządu, administracji oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd ze swojej działalności składa sprawozdania Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu.

## § 73

1. Zarząd podejmuje uchwały na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są protokołowane. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje obowiązki w ramach podziału czynności pomiędzy członków Zarządu.
2. Prezes Zarządu jednoosobowo reprezentuje pracodawcę w sprawach ze stosunku pracy.

## § 74

Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub członek Zarządu i pełnomocnik przez złożenie swoich podpisów pod nazwą Spółdzielni. Ustanowienie przez Zarząd pełnomocnika do składania oświadczeń woli w imieniu Spółdzielni wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

## **XV. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### § 75

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych, dążąc do zapewnienia korzyści członkom.

### § 76

Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem. Straty bilansowe pokrywa się z funduszu zasobowego, a następnie z funduszu udziałowego i w dalszej kolejności z innych funduszy własnych.

### § 77

Nadwyżka bilansowa po dokonaniu wpłat określonych odrębnymi przepisami przeznaczona zostaje na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia, w szczególności na utworzenie funduszy celowych.

### § 78

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Spółdzielnia może tworzyć z wpłat członków i innych źródeł:
  - fundusz działalności społecznej i kulturalnej,
  - fundusz inwestycyjny,
  - fundusz nagród,

- fundusz na spłatę kredytów i odsetek

#### § 79

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Pożytki i przychody z nieruchomości wspólnych służą pokrywaniu wydatków związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

#### § 80

1. W sprawach nie uregulowanych w Statucie w zakresie rachunkowości i gospodarki Spółdzielni obowiązują przepisy ustawy prawo spółdzielcze oraz innych ustaw.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarowania funduszami Spółdzielni.

### **XVI. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

#### § 81

Postanowienia § 4 ust.1 Statutu nie naruszają praw osób prawnych będących członkami Spółdzielni w dacie uchwalenia niniejszego Statutu.

#### § 82 (skreślono)

#### § 83

W sprawach nie uregulowanych w Statucie stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy prawo spółdzielcze oraz innych ustaw w zakresie dotyczącym spółdzielni mieszkaniowych.

Statut niniejszy został uchwalony przez Walne Zgromadzenie dnia 12 czerwca 2006 roku.

Niniejszy tekst jednolity Statutu sporządzony został przez Zarząd Spółdzielni z uwzględnieniem zmian uchwalonych na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników Uniwersytetu Mikołaja Kopernika „Universitas” w Toruniu w dniu 15 czerwca 2023 r.

## SPIS TREŚCI

I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE	§ 1 - § 3
II.	CZŁONKOWIE	§ 4 - § 5
III.	PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	§ 6 - § 7
IV.	POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	§ 8
V.	WKŁADY	§ 9 - § 16
VI.	PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU	§ 17 - § 19
VII.	SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	§ 20 - § 27
VIII.	TYTUŁ PRAWNY DO LOKALU ORAZ UŻYWANIE I ZAMIANA LOKALI	§ 28 - § 34
IX.	OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI	§ 35 - § 37a
X.	WYNAJMOWANIE LOKALI ORAZ ZASADY DOBORU NAJEMCÓW	§ 38 - § 39
XI.	USTANIE CZŁONKOSTWA	§ 40 - § 45
XII.	SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA	§ 46 - § 49
XIII.	ROZLICZENIE Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU ORAZ DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALI	§ 50 - § 54
XIV.	ORGANY SPÓŁDZIELNI	§ 55 - § 74
A.	WALNE ZGROMADZENIE	§ 56 - § 63
B.	RADA NADZORCZA	§ 64 - § 70
C.	ZARZĄD	§ 71 - § 74
XV.	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	§ 75 - § 80
XVI.	POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	§ 81 - § 83