

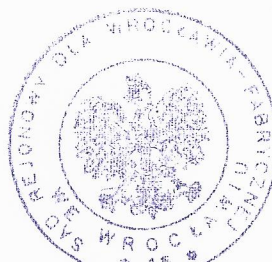
# Chocianowska Spółdzielnia Mieszkaniowa

Załącznik do uchwały nr 7/V/2018  
Walnego Zgromadzenia Członków CHSM

## S T A T U T

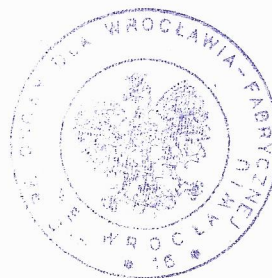
Zmieniona treść Statutu została uchwalona przez Walne Zgromadzenie Członków CHSM w Chocianowie które odbyło się w dniach 22.05.2018 r. i 23.05.2018 r.

Maj 2018



## Spis treści

I		Postanowienia ogólne	3
II		Członkowie	4
III		Prawa i obowiązki członków	6
	A	Postępowanie wewnątrz spółdzielcze	8
	B	Wpisowe, udziały i wkłady	9
	C	Wkłady mieszkaniowe	10
	D	Wkłady budowlane	11
	E	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	12
	F	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	13
	G	Prawo odrębnej własności	14
	H	Przeniesienie własności lokalu	17
	I	Najem mieszkań	19
	J	Zamiana mieszkań	19
	K	Używanie lokali	20
	L	Opłaty za używanie lokali	21
IV		Ustanie członkostwa	23
V		Skutki ustania członkostwa	24
	A	Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu	24
	B	Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu	27
	C	Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego	28
	D	Rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów i wartości Spółdzielczego prawa do lokalu	28
VI		Lokale użytkowe	31
	A	Postanowienia ogólne	31
	B	Zasady budowy lokali użytkowych	32
	C	Zasady przyznawania lokali użytkowych	32
	D	Opłaty za używanie lokali użytkowych	33
VII		Organy spółdzielni	33
	A	Walne Zgromadzenie	33
	B	Rada Nadzorcza	38
	C	Zarząd	41
VIII		Gospodarka spółdzielni	43



**I. Postanowienia ogólne.****§ 1.**

Spółdzielnia nosi nazwę : **Chocianowska Spółdzielnia Mieszkaniowa** zwana dalej Spółdzielnią.

**§ 2.**

1. Siedzibą spółdzielni jest **Chocianów**.
2. Spółdzielnia działa na terenie Chocianowa.
3. Czas trwania spółdzielni nie jest ograniczony.

**§ 3.**

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

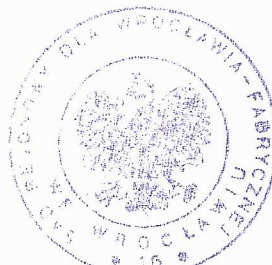
2. Przedmiotem działalności spółdzielni jest :

- 1/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2/ budowanie lub nabywanie budynków 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/ budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4/ udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- 5/ budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 6/ zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem ( współwłaścicielami ) tej nieruchomości,
- 7/ prowadzenie działalności gospodarczej przyczyniającej się do spadku ogólnych kosztów poprzez:
  - a/ prowadzenie wspólnej działalności gospodarczej w interesie i z korzyścią swoich członków poprzez wejście w związki gospodarcze,
  - b/ prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej, nastawionej na zaspokajanie potrzeb członków Spółdzielni i ich rodzin,
  - c/ nabywanie terenów na własność lub wieczyste użytkowanie.

3. Spółdzielnią współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi i gospodarczymi. W szczególności może tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a także w wypadkach gospodarczo i społecznie uzasadnionych zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi.

4. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.

5. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dn. 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze zwane dalej „ prawem spółdzielczym”, oraz ustawy z dn. 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej ustawą, innych ustaw oraz niniejszego statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.





**II. Członkowie.****§ 4.**

1. Członkiem spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, której przysługuje:

- a/ spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- b/ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- c/rozszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem art.3 ust.3/2/ pkt 5 i 6 ustawy,
- d/rozszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”;

2. Członkami spółdzielni są z mocy prawa oboje małżonkowie , jeżeli spółdzielcze prawo do lokali przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo odrębnej własności.

3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4.Osoba fizyczna, o której mowa w ust.1 jest członkiem spółdzielni choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

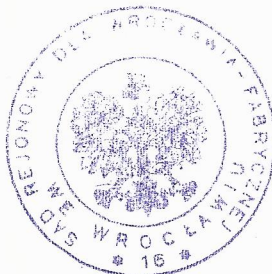
5.Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1/ nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt.5 i 6,
- 2/ nabycia ekspektatywy własności,
- 3/ nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 4/ zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 5/ upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust.4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art.15 ust.2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób o których mowa w art.15 ust. 2 lub 3 ustawy złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt.6,
- 6/prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;

6. Członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania spółdzielni w terminie 7 dni o zaistnieniu okoliczności potwierdzających nabycie członkostwa. Zarząd spółdzielni na podstawie dostarczonych oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu zarządu dokonując wpisu w protokole zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków .

7. Osoba o której mowa w ust.1,2 i 3 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1,2, i 3 do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:

- 1/ imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę ,
- 2/adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,





3/miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę i adres do korespondencji jeżeli jest inny niż podany w pkt. 2,

4/ Pesel osoby fizycznej, NIP osoby prawnej

5/imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2,

W przypadku zmiany danych określonych w ust.7 członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian.

W razie nie poinformowania spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.

8. Zarząd spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 3 miesięcy na wskazany przez nią adres.

## § 5.

1. 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.

2. 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.

3.Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

4.Członek, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

5.Warunkiem przyjęcia w poczet członków spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Deklaracja zawiera: imię i nazwisko, adres zamieszkania numer NIP i PESEL, a w przypadku osoby prawnej - jej nazwę i siedzibę oraz adres.

6. Za właściciela lokalu nie posiadającego zdolności do czynności prawnych, lub posiadającego ograniczoną zdolność do czynności prawnych deklarację członkowską składa jego przedstawiciel ustawowy.

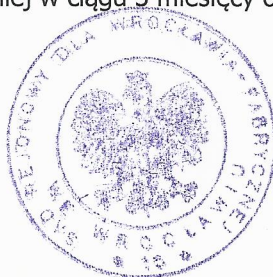
7. Forma przewidziana w ust. 5 dotyczy również zmiany wszelkich danych zawartych w deklaracji członkowskiej.

8. Właściciele lokali w poczet członków spółdzielni przyjmuje Zarząd w formie uchwały.

9. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu, lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

10.Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji,

11. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.



Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

12. Zarząd spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej lub elektronicznej rejestr członków zawierający :

- 1/ imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę ,
- 2/ adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
- 3/ miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę i adres do korespondencji jeżeli jest inny niż podany w pkt. 2,
- 4/ PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
- 5/ imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2,
- 6/ wysokość wniesionych wkładów,
- 7/ zmiany danych określonych w pkt. 1-6,
- 8/ datę nabycia członkostwa z mocy prawa lub przyjęcia w poczet członków,
- 9/ datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania ,

Członek spółdzielni , jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika spółdzielni.

### III. Prawa i obowiązki członków.

#### § 6.

1. Członkowi spółdzielni przysługuje :

- 1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni,
- 2/ prawo do czynnego udziału w życiu spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3/ prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie przewidzianym w statucie, i zgłaszania projektów uchwał oraz żądania zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 4/ prawo otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o miejscu i czasie porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5/ prawo do zaznajomienia się z protokołami obrad organów Spółdzielni oraz uchwałami tych organów wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
- 6/ prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi ;koszty sporządzenia odpisów tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
- 7/ prawo do przeglądania rejestru członków spółdzielni,
- 8/ prawo do zaznajomienia się z protokołami lustracji oraz wnioskami polustracyjnymi, informacją o ich realizacji oraz rocznymi sprawozdaniami finansowymi i umowami zawieranymi przez spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 9/ prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 10/ prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach wynikłych ze stosunku członkostwa w sposób i w terminie określonym w statucie,
- 11/ prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi, z wszelkich urządzeń i usług spółdzielni,
- 12/ prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń spółdzielni,





- 13/ prawo ubiegania się o założenie w trybie ustawy " o księgach wieczystych i hipotece" księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w budynkach wielorodzinnych stanowiących własność spółdzielni,
- 14/ uprawnienie do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 15/ uprawnienie do zawierania umów w sprawach przeniesienia własności lokalu jeżeli przysługuje mu lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 16/ uprawnienie do zawierania umów w sprawach przeniesienia własności lokalu jeżeli przysługuje mu własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego bądź garażu,
- 17/ prawo zawierania umów w sprawie budowy lokalu,
- 18/ w przypadku gdy jest właścicielem lokalu, prawo do korzystania proporcjonalnie do jego udziałów w nieruchomości wspólnej z pożytków i innych przychodów z tej nieruchomości w części przekraczającej wydatki związane z jej eksploatacją i utrzymaniem,
- 19/ prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal,
- 20/ prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności i domagania się informacji o sposobie ich realizacji,
- 21/ prawo do świadczeń spółdzielni w zakresie statutowej działalności,

2. Procedurę wydawania odpisów i kopii dokumentów o których mowa w pkt. 6 oraz wysokość opłat z tym związanych ustala Rada Nadzorcza w drodze uchwały.

3. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1 pkt. 5÷8, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy niż 7 dni od daty zgłoszenia wniosku.

4. Zaznajomienie się , o którym mowa w ust. 3 oznacza prawo członka do wglądu w dokumenty Spółdzielni , z których może robić notatki i odpisy we własnym zakresie.

5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa , że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

## § 7.

Członek jest zobowiązany :

- 1/ przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni,
- 2/ przestrzegać regulaminu użytkowania lokali oraz zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 3/ wnieść wkład budowlany lub mieszkaniowy,
- 4/ uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu,
- 5/zawiadamiać spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do spółdzielni oraz wynikających z późniejszej dokumentacji a zwłaszcza podawania aktualnego adresu zamieszkania, w przypadku nie podjęcia pisma skierowanego do członka w wyniku niezgłoszenia przez członka zmiany adresu zamieszkania lub nie podjęcia przesyłki awizo w terminie, uznaje się że pismo zostało doręczone terminowo i skutecznie,
- 6/ dbać o rozwój i dobro spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 7/ zawiadomienie spółdzielni o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu lub przydziale,
- 8/uczestniczyć w przypadku posiadania spółdzielczego prawa do lokalu w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu,





- 9/uczestniczyć, w przypadku gdy jest właścicielem lokalu w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją utrzymaniem swojego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem mienia spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu,
- 10/uczestniczyć w przypadku, gdy oczekuje na ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu w pokrywaniu kosztów budowy lokalu przez wnoszenie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, a od chwili oddania mu lokalu do dyspozycji uiszczać opłaty określone w pkt.8 albo 9,
- 11/ uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię,
- 12/ do wnoszenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
- 13/ do rozliczania się ze spółdzielnią z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu,
- 14/ do opróżnienia lokalu wraz z osobami zamieszkującymi w tym lokalu w terminie 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do zajmowanego lokalu – na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu,
- 15/ do ponoszenia nie zrefundowanych przez budżet państwa kosztów związanych ze scaleniem, podziałem nieruchomości oraz czynności związanych z rozgraniczeniem nieruchomości, ewidencją gruntów i budynków, prac geodezyjnych,
- 16/ zawiadomić spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu oraz podejmować kierowaną do niego wszelką korespondencję i zawiadomienia,
- 17/ udostępnić spółdzielni niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
- 18/ udostępnić spółdzielni lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 19/udostępnić Spółdzielni lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
- 20/ w przypadku gdy lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy udostępnić lokal w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu,
- 21/jeżeli remont budynku tego wymaga na żądanie i koszt spółdzielni przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
- W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu; opłaty za używanie lokalu zamiennego bez względu na wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego,
- 22/ udostępnić lokal dla służb technicznych w celu wykonania niezbędnych przeglądów i napraw oraz do odczytu i legalizacji urządzeń pomiarowych
- 23/ pokryć koszty powstałe na skutek zniszczenia lub dewastacji spowodowanych przez członka Spółdzielni jego rodzinę, domowników.

#### **A. Postępowanie wewnątrz spółdzielcze.**

#### **§ 8.**

Od uchwał organów spółdzielni w sprawach między członkiem a spółdzielnią członkowi przysługuje odwołanie.

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

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



3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie 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. Uchwały Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym są w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczne.

4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli statut przewiduje jej doręczenie – do dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Zebraniu Przedstawicieli, nie później jednak niż w ciągu 12 miesięcy, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

Odwołujący się członek spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia na trzy tygodnie przed tym terminem.

5. O uchwale Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia członków na piśmie w terminie 14 dni od daty powzięcia uchwały i doręcza odpis uchwały wraz z informacją o sposobie i trybie zaskarżenia uchwały do sądu.

6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

7. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu od dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok do dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

8. Postanowienia statutu w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.

9. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrz spółdzielcze ulega umorzeniu.

## **B. Wpisowe, udziały i wkłady.**

### **§ 9.**

1. Członek spółdzielni nie wnosi od 09.09.2017 r. wpisowego i udziałów.

2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka spółdzielni przed 09.09.2017 r. to w przypadku ustania członkostwa w wyniku utraty prawa do lokalu były członek spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.

3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginalnych dokumentów stanowiących stwierdzenie nabycia spadku.

4. Zwrot o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.

5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

6. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wnoszona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego według zasad określonych w statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.





Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

7. Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu według zasad określonych w statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadającej na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami.

8. Wkład mieszkaniowy należy wnieść w całości przed zamieszkaniem w lokalu mieszkalnym. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego.

Wysokość wkładu mieszkaniowego i zaliczki na wkład budowlany oraz rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat określa Zarząd.

9. Wartość rynkową lokalu w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału I ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

### **C. Wkłady mieszkaniowe.**

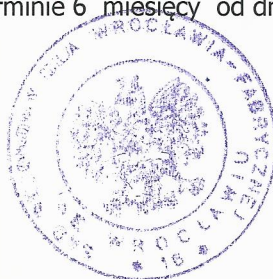
#### **§ 10.**

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

- 1/zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
- 2/określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3/określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4/określenie lokalu, o prawo do którego członek się ubiega, w tym jego powierzchnię rozkład i położenie,
- 5/określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz terminu jego wpłaty,
- 6/przewidywany czas oddania lokalu do używania członkowi,
- 7/inne postanowienia ustalone przez strony.

2.osoba o której mowa w ust. 1 wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba o której mowa w ust.1 jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami przypadającymi na jej lokal.

3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.





**D. Wkłady budowlane.****§ 11.**

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie o której mowa w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

2. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności".

Ekspektatywa własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

3. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

4. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

**§ 12.**

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:

1/wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,  
2/ ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zastawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez spółdzielnię.

2. Zasady rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku są członkami.

3. Spółdzielnia w umowach zawieranych z członkami o budowę lokali określa wstępną wysokość i terminy wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

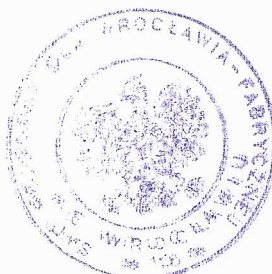
**§ 13.**

1. Decyzje Zarządu w sprawach określenia wkładu mieszkaniowego, wkładu budowlanego, zaliczki na wkład budowlany i warunków spłaty części wkładu budowlanego, rozłożonej na raty powinny być podejmowane na podstawie obowiązujących w spółdzielni zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów i doręczane członkom w formie pisemnej.

**§ 14.**

1. Szczegółowe zasady wnoszenia i ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz rozliczeń z tym związanych ustala Rada Nadzorcza stosując postanowienia §§ 10 – 15 statutu, z uwzględnieniem warunków na jakich spółdzielnia korzysta względnie korzystała z pomocy funduszy państwowych i społecznych przy finansowaniu kosztów budowy mieszkań.

2. Zasady, o których mowa w ust. 1 dla nowo rozpoczynanej inwestycji mieszkaniowej ustala się przed przystąpieniem do jej realizacji równocześnie z zasadami rozliczenia kosztów budowy.

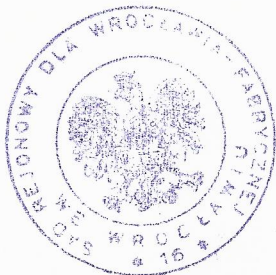


**§ 15.**

1. Wartość pracy członka i jego rodziny oraz wartość wniesionych przez niego materiałów budowlanych może być zaliczona na wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany.
2. Wyceny wkładu wniesionego w formie określonej w ust. 1 dokonuje Zarząd na podstawie zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

**E. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.****§ 16.**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do użytkowania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Jeżeli spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego, może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.
8. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
9. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.





**§ 17.**

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa byli 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, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.

**F. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.****§ 18.**

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

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

**§ 18<sup>A</sup>.**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.

4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.

**§ 18<sup>B</sup>.**

Spółdzielnie mieszkaniowe są obowiązane prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

**§ 18<sup>C</sup>.**

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.





**§ 18<sup>D</sup>.**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 35 ust. 1,2,3 i 5 rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży własnościowego prawa lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji i nieruchomości. W takim przypadku osobie tej nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

**§ 18<sup>E</sup>.**

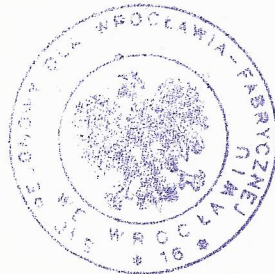
1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia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

**G. Prawo odrębnej własności lokalu.****§ 19.**

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

- 1/zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
- 2/określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3/określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4/określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 5/inne postanowienia uzgodnione przez strony.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.



3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

### § 20.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę o której mowa w § 19 ust.1 .

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba o której mowa w § 19 ust.1 pkt. 1 i 5 lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 19 ust.1 pkt. 1 i 5 bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

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

### § 21.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby o której mowa w § 19 ust.1 albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę o której mowa w § 19 ust.1. , które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

### § 22.

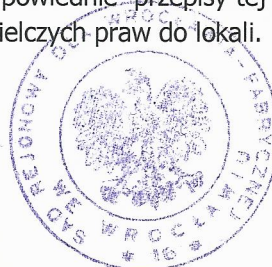
1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami , które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

### § 23.

1. Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

2. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości , obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę , że w zakresie praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednie przepisy tej ustawy. Uchwała w tej sprawie nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.





3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku :

1/ podjęcia przez właścicieli lokali na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , uchwały, że w zakresie praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,

2/ wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

4.Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 3 .

5.Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.

6.Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zapłaty niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 3.

7.Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

8. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w danej poszczególnych nieruchomości. nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali.

9. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości. Skutecznego zawiadomienia dokonuje się poprzez wrzucenie kopii zawiadomienia do skrzynek oddawczych właścicieli lokali.

10.W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości , obliczana według większości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust.1a, art. 31 i art.32. ustawy o własności lokali.

11. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a , które stosuje się odpowiednio.





12. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 11, art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

13. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 11 nie narusza kompetencji organów spółdzielni.

14. Uchwałę o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali podejmuje Rada Nadzorcza spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według większości udziałów w nieruchomości wspólnej.

15. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

## H. Przeniesienie własności lokalu.

### § 24.

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

1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa;

2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.

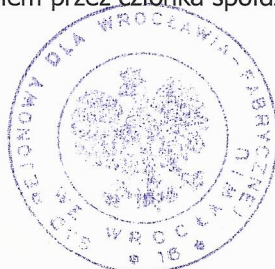
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi ¼ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

5. Niedopuszczalne jest przeniesienie przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

6. Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 12, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni.



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

8. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet 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 przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

9. Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno - budowlanego , w szczególności garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym , wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego , o którym mowa w przepisach ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego , nie mogą być pod rygorem nieważności , wyodrębniane na własność ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno -budowlane.

## § 25.

1. Na pisemnie żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego :

- 1/ spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 i 1<sup>1</sup> ustawy,

2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust.1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną , chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

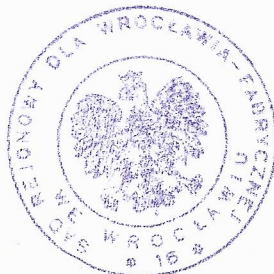
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy , o której mowa w ust.1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają osobę , na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

5. Jeżeli spółdzielnia , na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła na siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do tego lokalu.

6. Po śmierci członka spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu , a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym z art. 17<sup>14</sup> lub 17<sup>15</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu.

W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.





7. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem spółdzielni, przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu.

8. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

## **I. Najem mieszkań.**

### **§ 26.**

Mieszkania mogą być wynajmowane każdej osobie fizycznej lub prawnej, która gwarantuje wywiązywanie się ze zobowiązań określonych umową najmu:

- 1/ w przypadku wielkości równorzędnych ofert pierwszeństwo zawarcia umowy mają członkowie spółdzielni. Gdy wielkość ofert dotyczy tylko członków spółdzielni decyduje kolejność zgłoszeń ofert,
- 2/ prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu i jego przedmiot określa umowa, którą zawiera z najemcą Zarząd spółdzielni.  
W sprawach nie uregulowanych w statucie i umowie obowiązują przepisy kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie lokatorów,
- 3/ najemca jest obowiązany do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń spółdzielni w stosunku do najemcy z tytułu zawartej umowy.

Najemcy lokalu stanowiącego własność spółdzielni nie przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni i o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, za wyjątkiem sytuacji przewidzianych ustawą.

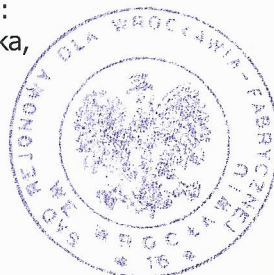
## **J. Zamiana mieszkań.**

### **§ 27.**

1. Członkowie spółdzielni mogą za zgodą Zarządu spółdzielni dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, również zamiany z najemcami lokali mieszkalnych, właścicielami lokali stanowiących odrębne nieruchomości oraz z członkami posiadającymi własnościowe prawo do lokalu.
2. Zamiana mieszkań między członkami różnych spółdzielni uzależniona jest od wyrażenia zgody przez Zarządy zainteresowanych spółdzielni.
3. Zamiana mieszkań między członkiem spółdzielni a najemcą lokalu mieszkalnego uzależniona jest od wyrażenia zgody i dokonania przydziału na rzecz dotychczasowego członka przez dysponenta lokalu zajmowanego przez najemcę.

### **§ 28.**

1. Spółdzielnia rejestruje wnioski o zamianę mieszkań składane przez członków nie mających partnerów do zamiany wzajemnej.
2. Potrzebami uwzględniającymi dokonanie zamiany są :
  - 1/ zmiana stanu liczebnego lub struktury rodziny członka,
  - 2/ względy zdrowotne,



- 3/ niekorzystne położenie mieszkania w stosunku do miejsca pracy członka i jego rodziny,
- 4/ inne ważne względy życiowe.

3. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości powinna realizować wnioski, o których mowa w ust. 1.

#### **§ 29.**

1. Zamiany mieszkań, o których mowa w § 27 - 28 powinny być realizowane w kolejności wynikającej z rejestru wniosków o zamianę chyba, że szczególne względy określone w regulaminie uzasadniają przyspieszenie zamiany.
2. Poza kolejnością powinny być realizowane zamiany mieszkań większych na mniejsze oraz dwóch mieszkań na jedno o kategorii nie większej niż suma kategorii mieszkań zwalnianych.

#### **§ 30.**

1. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosować należy odpowiednie postanowienia statutu i regulaminu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.
  2. W przypadku spółdzielczej zamiany mieszkań, członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania zamiennego/ zajmowanego dotychczas przez partnera zamiany/ powinien wnieść wkład mieszkaniowy w kwocie należnej dotychczasowemu użytkownikowi lokalu.
- Ewentualne rozliczenie różnic w kwotach wkładów pozostaje do indywidualnych uzgodnień pomiędzy partnerami zamiany .

#### **§ 31.**

Za przeprowadzenie zamiany mieszkania spółdzielnia może pobierać od członków, którzy złożyli wnioski o zamianę jednorazową opłatę w wysokości ustalonej w regulaminie.  
Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa regulamin, o którym mowa w § 5 ust. 3.

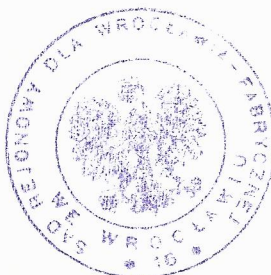
#### **§ 32.**

Odzyskany przez spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym spółdzielnia zadysponuje na warunkach i zasadach określonych w § 56.

### **K. Używanie lokali.**

#### **§ 33.**

1. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
2. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba nie będąca członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżniania lokalu.  
Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu osoby wymienione w ust. 2 winny opróżnić lokal i wydać go Spółdzielni w terminie 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do tego lokalu.
4. W okresie zajmowania lokalu bez tytułu prawnego, spółdzielnia przysuguje prawo dochodzenia odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego. Odszkodowanie powinno uwzględniać straty poniesione przez spółdzielnię powstałe na skutek niemożności zadysponowania lokalem.



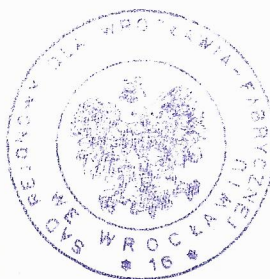


**§ 34.**

Zasady używania lokali w domach spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

**L. Opłaty za używanie lokali.****§ 35.**

1. Członkowie spółdzielni którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie płat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczania opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.  
Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust.1 lub 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują poprzez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem art.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
7. Za opłaty, o których mowa w ust.1-3, i 5, solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust.7 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.



9. Opłaty o których mowa w ust. 1-3 i 5 wnosi się co miesiąc z góry do 10-go dnia każdego miesiąca i przeznacza się je wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

Za lokale użytkowe opłaty wnosi się co miesiąc do 10-go dnia następnego miesiąca.

Jeżeli należna do zwrotu członkowi lub osobom uprawnionym wartość rynkowa lokalu zostanie ustalona w drodze przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię to obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem rozstrzygnięcia przetargu, a na nabywcę obowiązek ten przechodzi od następnego dnia po rozstrzygnięciu przetargu.

10. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

11. O zmianie wysokości opłat zależnych od spółdzielni, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w ust. 1-3 i 5 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w ust. 1-3 i 5 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości tych opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

12. Członkowie spółdzielni, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

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

Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

13. Podstawą naliczenia opłat jest powierzchnia lokalu obliczona zgodnie z Polska Normą PN -70/B- 02365 . Przeprowadzenie na żądanie lokatora ponownego pomiaru powierzchni lokalu następuje na jego koszt.

14. Dopuszcza się inną możliwość rozliczania kosztów związanych z wywozem nieczystości stałych oraz zużycia gazu w przypadku braku indywidualnych gazomierzy.

### § 36.

Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości :

1/ ewidencję rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 35 ust. 1-3 i 5,

2/ ewidencje i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości .

### § 37.

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na postawie art.1 ust.3 ustawy, a przychodami z opłat o których mowa w § 35 ust. 1-3 i 5 , zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

### § 38.

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalania wysokości opłat za lokale oraz obowiązki członków spółdzielni w zakresie napraw lokali, rozliczeń związanych ze zwalnianiem lokali określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.





**§ 39.**

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem spółdzielni, wymaga zgody spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.
5. Szczegółowe zasady rozliczania członków określa regulamin ustalający obowiązki spółdzielni i jej członków w zakresie napraw bieżących wewnątrz lokali mieszkalnych i użytkowych oraz zasad rozliczeń ze spółdzielnią przy zwalnianiu lokali.

**§ 40.**

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji przydzielonego lokalu a ustaje z dniem zakończenia remontu przed oddaniem go następnemu członkowi a gdy wykonanie remontu zostało zlecone spółdzielni – nie później niż po upływie 14 dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
2. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 35 spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie. Za datę zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na konto spółdzielni.
3. Członek nie może potrącać swoich należności od spółdzielni z opłat za używanie lokalu.

**IV. Ustanie członkostwa.****§ 41.**

Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku :

- 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 ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5/ wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6/ rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy,

**§ 42.**

- 1.Członek spółdzielni będący właścicielem lokalu może wystąpić ze spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być złożone na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następną dzień po upływie okresu wypowiedzenia.



**§ 43.**

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. 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.

**§ 44.**

Członek spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017r nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

**§ 45.**

1. Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu zarządu dokonuje wpisu w protokole zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

2. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu jej członkostwa w terminie dwóch miesięcy na wskazany przez nią adres.

**§ 46.**

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

2. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

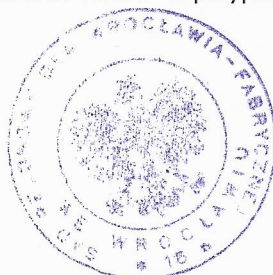
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd Spółdzielni stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

**V. Skutki ustania członkostwa.****A. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu.****§ 47.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku :

- 1/ śmierci osoby, której przysługuje prawo, chyba, że prawo przysługuje małżonkom,
- 2/ orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu prawa,

2. Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w przypadku :





1/zaległości z zapłatą opłat o których mowa w § 35 ust.1 za okres co najmniej 6 miesięcy,  
2/ rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo  
3/ niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym

3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat o których mowa w § 35 ust. 1, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszcza zaległe opłaty.

4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu o którym mowa w ust. 2 i 4, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego lub obojga małżonków.

6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i 16<sup>1</sup> ustawy, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu zgodnie z postanowieniami statutu oraz regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich określonych w art. 2 ust. 5 ustawy spółdzielnia, ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu, jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu.

8. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu na stronie internetowej, w gablotach budynków wielolokalowych oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

9. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

10. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokali, jeżeli :

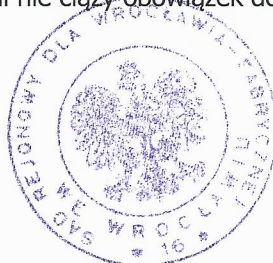
1/ osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadku o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ,

2/ osoba, o której mowa w art. 15 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu,

11. 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.

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

13. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, osoby którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.



14. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

15. 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, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

16. Spółdzielnia współpracuje z organami samorządowymi i rządowymi oraz instytucjami i organizacjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania przez osoby wymienione w ust. 13, a w szczególności ułatwia im uzyskanie potrzebnych informacji oraz bezzwłocznie dokonuje rozliczenia zobowiązań i wypłaty należności.

17. Przepis ust. 13 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

#### § 48.

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

2. Małżonek o którym mowa w ust. 1 w umowie przeniesienia własności lokalu zobowiązuje się do dokonania rozliczeń bezpośrednio z ewentualnymi spadkobiercami.

3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

#### § 49.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.

W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

2. W przypadku, a którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego lub jego części jest:

1/ wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,

2/ opróżnienie lokalu, chyba, że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.





3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt.1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 35 ust.1 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

4. Członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości o której mowa w ust. 1 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.

5. Przez określone w ust. 4 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu określonymi w ust.1.

## **B. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu.**

### **§ 50.**

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

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

3. W razie śmierci członka przed przydzieleniem lokalu, wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami przechodzi na spadkobierców.

### **§ 51.**

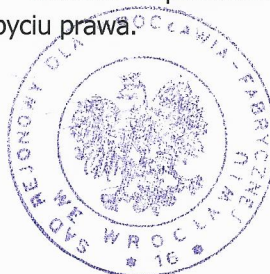
1. W wypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy .

3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 55 ust. 12 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

### **§ 52.**

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art.3 ustawy. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.



**C. Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego.****§ 53.**

Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego wygasa w przypadku zrzeczenia się tego prawa i przekazania go do dyspozycji spółdzielni.

**§ 54.**

W ciągu trzech miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu użytkowego, członek spółdzielni jest zobowiązany opróżnić zajmowany lokal i przekazać w stanie wolnym do dyspozycji spółdzielni.

**D. Rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów i wartości spółdzielczego prawa do lokalu.****§ 55.**

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu, byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje, po potrąceniu należności przypadających spółdzielni :

1/ w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu – zwrot udziału oraz wkładu mieszkaniowego,

2/ w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego oraz wartości rynkowej prawa do lokalu.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach o których mowa w art. 11 ustawy, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

3. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

4. Umowy, o których mowa w ust. 2, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.

5. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę zamieszkiwać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę zmarłą.

6. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 2 i 5, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała





z byłym członkiem.

Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni, o tym komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.

7. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 5 spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art.11 ust. 2<sup>1</sup> i 2<sup>2</sup> ustawy.

8. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 5, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

9. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.

10. Roszczenie, o którym mowa w ust. 9, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

11. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

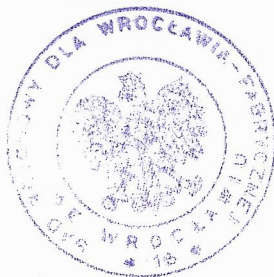
12. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

13. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu z tytułu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy. Jeżeli należność ta jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie 14 dni od daty zawarcia aktu notarialnego ustanowienia odrębnej własności z nabywcą lokalu.

14. Z wartości rynkowej lokalu przysługującej osobie uprawnionej potrąca się wszelkie należności przysługujące spółdzielni a obciążające lokal i członka.

15. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje do nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od daty wygaśnięcia prawa.

Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.



16. Roszczenia członków lub osób uprawnionych o wypłatę udziałów, udziału w nadwyżce bilansowej oraz z tytułu zwrotu wkładów lub ich równowartości pieniężnej ulegają przedawnieniu z upływem lat trzech.

### § 56.

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

- 1/ z tytułu udziałów na podstawie zatwierdzonego bilansu tego roku, w którym członek przestał należeć do spółdzielni,
- 2/ z tytułu wkładu mieszkaniowego – na dzień ustania członkostwa ( wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu ),
- 3/ z tytułu wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego na dzień przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni,
- 4/ z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – na dzień ustania członkostwa.

2. Odzyskany przez spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, zajmowany dotychczas na warunkach spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu, spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu zgodnie z postanowieniami statutu.

3. W przypadku podjęcia decyzji o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do sprzedaży w drodze przetargu na zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu , zawiadomienie o przetargu spółdzielnia podaje do publicznej wiadomości poprzez publikację ogłoszenia na stronie internetowej spółdzielni, w prasie lokalnej oraz wywieszenie ogłoszenia w gablocie budynku siedziby spółdzielni.

4. Ogłoszony przez Spółdzielnię przetarg może mieć formę:

1) przetargu nieograniczonego ustnego (licytacji),

2) przetargu na wybór oferty pisemnej z jednorazową wpłatą ceny nabycia prawa odrębnej własności lokalu,

3) przetargu na wybór oferty pisemnej z ratalną wpłatą ceny nabycia prawa odrębnej własności lokalu,

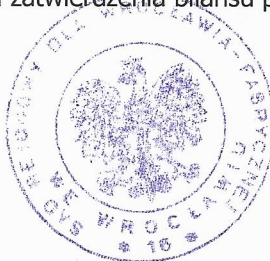
5. Ceną wywoławczą w postępowaniu przetargowym stanowi wartość rynkowa lokalu określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

6. Szczegółowe warunki dysponowania przez spółdzielnię odzyskanymi lokalami, zasady wyboru ofert oraz organizowania i przeprowadzania przetargów określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### § 57.

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

1/ z tytułu udziałów w ciągu 1 – go miesiąca od dnia zatwierdzenia bilansu przez Walne Zgromadzenie,





2/ z tytułu wkładu mieszkaniowego – nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania stwierdzenie nabycia spadku nie później niż w ciągu trzech miesięcy od zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,

3/ z tytułu wartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego - nie później niż w ciągu trzech miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu trzech miesięcy od zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku

4/ z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - w ciągu trzech miesięcy od dnia ustania członkostwa.

2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt. 2 – 4 przed upływem jednego miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby które swoje prawa wywodzą od członka.

Zasada ta nie ma zastosowania w przypadku ustalania należności w drodze postępowania przetargowego.

3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.

4. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 3, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie spółdzielni należy wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.

5. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka należy wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

## **VI. Lokale użytkowe.**

### **A. Postanowienia ogólne.**

#### **§ 58.**

1. Lokalem użytkowym jest pomieszczenie, w którym prowadzi się działalność usługową, produkcyjną handlową i inną wykraczającą poza potrzeby mieszkaniowe.

2. Użytkownikiem lokalu, o którym mowa w ust. 1 może być osoba fizyczna lub prawna.

3. Spółdzielnia może oddawać lokale użytkowe w użytkowanie na zasadzie :

- 1/ prawa odrębnej własności w przypadku budowy lokalu,
- 2/ najmu w przypadku lokalu istniejącego,

4. Podstawą do uzyskania uprawnień do użytkowania lokalu użytkowego jest :

- 1/ budowa lokalu użytkowego,
- 2/ przetarg lub negocjacje,
- 3/ decyzja Zarządu spółdzielni,

5. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.

Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

6. Umowy zawarte przez członka albo osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

