

**S T A T U T**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „METALOWIEC”**  
**w Gorzowie Wlkp.**

**I. Postanowienia ogólne.**

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalowiec”.

§ 2

Siedzibą Spółdzielni jest Gorzów Wlkp.

§ 3

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

§ 4

Przedmiotem działalności Spółdzielni może być:

- 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 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) budowa lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni oraz własność jej członków,
- 6) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków - na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
- 7) prowadzenie innej działalności gospodarczej na rzecz osób trzecich, a w szczególności:
  - a) działalności budowlanej i remontowej,
  - b) działalności w zakresie usług inwestycyjnych.



## § 5

Przedmiotem działalności społecznej Spółdzielni jest organizowanie wzajemnej pomocy wśród członków i zaspakajanie ich potrzeb kulturalnych.


II. Zasady wnoszenia, ustalania i waloryzacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

## § 6

1. Wkład mieszkaniowy stanowi równowartość różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. W przypadku ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wkład mieszkaniowy stanowi równowartość wkładu wypłaconego w związku z wygaśnięciem tego prawa do lokalu. Z tak ustaloną wysokością wkładu związane jest zobowiązanie 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.

## § 7

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. 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 usm, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji,





w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

#### § 8

Wkład budowlany stanowi równowartość całości kosztów budowy przypadających na zajmowany przez członka lokal, dom lub garaż. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

#### § 9

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

#### § 10

1. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa lub prawa odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
2. Zwrot sum wpłaconych na poczet wkładów nastąpi w wysokości nominalnej, pomniejszonej o koszty obsługi budowy lokali przeznaczonych dla członka w wysokości 5% wartości wymagalnych zaliczek na poczet wkładu.

#### § 11

1. Koszty budowy lokali mieszkalnych, użytkowych, domów i garaży i związaną z tym wysokość członkowskiego wkładu mieszkaniowego i budowlanego ustala się dwuetapowo:



- 1) wstępnie - przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu;
  - 2) ostatecznie - po końcowym rozliczeniu zadania z wykonawcami i bankiem, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych, poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Ustalenie ostatecznego członkowskiego wkładu mieszkaniowego i budowlanego powinno nastąpić przed ustanowieniem stosownych praw do lokali.

### § 12

Wkłady mieszkaniowe i budowlane mogą być wnoszone w formie zaliczek płaconych w wysokościach i terminach ustalonych umowami o budowę lokalu i rat płaconych w wysokościach i terminach ustalonych umowami o ustanowienie stosownych praw do lokalu, domu lub garażu.

### § 13

1. Określenie wysokości wkładów mieszkaniowych, budowlanych i zaliczek na wkład mieszkaniowy i budowlany oraz rat spłaty pozostałej ich części następuje na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w oparciu o warunki wynikające z umów kredytowych, w ramach których realizuje się budowę.
2. Uchwała Rady powinna zawierać w szczególności:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi, np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich,
  - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi itp.,
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich indywidualnych cech funkcjonalno-użytkowych poprzez tzw. wskaźnik atrakcyjności,



- 7) określenie terminu, w którym powinno nastąpić rozliczenie inwestycji, ostateczne ustalenie wysokości wkładów oraz terminów do ich uzupełnienia albo przejęcia zobowiązań kredytowych Spółdzielni w części przypadającej na poszczególne lokale.

#### § 14

1. Wartość rynkową lokali i związaną z nią wartość wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych ustala rzeczoznawca majątkowy w oparciu o zasady wynikające z przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z 21.08.97r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r., nr 46, poz.543 z późn. zm.).
2. Koszty ustalenia tej wartości ponosi członek wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

#### § 15

1. W przypadku ustalania wartości rynkowej lokalu i związanej z nim wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych w drodze przetargu, Spółdzielnia w zawiadomieniu o przetargu określa czas, miejsce, przedmiot oraz warunki przetargu.
2. Zawiadomienie wywiesza się w budynkach spółdzielczych w miejscach do tego przeznaczonych, publikuje w lokalnej prasie oraz ogłasza w Internecie.
3. Tryb i szczegółowe zasady przetargu ustala regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 16

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

#### § 17

1. W przypadku ustania członkostwa zwrot kwot należnych powinien być dokonany:
  - a) z tytułu wkładu mieszkaniowego lub równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego bądź garażu – nie później niż w ciągu 3 (trzech) miesięcy od dnia wygaśnięcia tego prawa, nie wcześniej jednak niż miesiąc po opróżnieniu lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż



w ciągu 3 (trzech) miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o tym nabyciu;

- b) z tytułu zaliczek wniesionych przez członków oczekujących na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczych praw do lokali lub prawa odrębnej własności - na poczet wkładu mieszkaniowego i budowlanego - nie później niż 6 (sześć) miesięcy od dnia ustania członkostwa, chyba że osoba wskazana przez członka wniesie równowartość tych sum. W tym wypadku zwrot nastąpi niezwłocznie.
2. Warunkiem wypłaty wartości praw jest opróżnienie spółdzielczego lokalu.
  3. Jeżeli jednak wartość prawa jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
  4. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu z przyczyn leżących po stronie członka, wniesiona część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego zwracana jest w terminie 14 (czternastu) dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę lokalu.

### III. Członkowie, ich prawa i obowiązki.

#### § 18

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Smieł 



## § 19

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 usm, 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 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
2. Przepisy § 18 ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> usm, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> usm.

## § 20

Członkiem Spółdzielni może być:

- 1) osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu;
- 2) najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 usm.

## § 21

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osób wskazanych w § 20 jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię (imiona), nazwisko i miejsce zamieszkania oraz nr PESEL, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę oraz nr KRS.



2. O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Zarząd w terminie jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty przyjęcia.
3. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić przystępującego pisemnie w terminie 2 (dwóch) tygodni od dnia jej podjęcia. Uchwała odmawiająca przyjęcia winna zawierać uzasadnienie.

### § 22

1. Od uchwały Zarządu odmawiającej przyjęcia na członka służy odwołanie do Rady Nadzorczej w terminie 1 (jednego) miesiąca od jej otrzymania.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone w terminie 3 (trzech) miesięcy.

### § 23

Członek ma prawo:

- 1) wybierania i kandydowania do organów Spółdzielni,
- 2) czynnego udziału w życiu Spółdzielni, w szczególności uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu oraz w posiedzeniach organów przy rozpatrywaniu jego sprawy,
- 3) do 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,
- 4) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności i przeglądania dokumentów w sprawach jego dotyczących,
- 5) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
- 6) żądania zawarcia umowy:
  - a) ustanowienia odrębnej własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu,
  - b) przeniesienia własności ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 7) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- 8) korzystania z innych praw określonych w ustawie, statucie i regulaminach wydanych na ich podstawie.





## § 24

1. Uprawnienia przewidziane w § 23 pkt 3 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.
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 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 (siedmiu) dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
3. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, zgłasza Zarządowi pisemny wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin ich udostępnienia, nie dłuższy niż 7 (siedem) dni.
4. Koszty sporządzenia odpisów i kopii żądanych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu pokrywa członek wnoszący o te odpisy. Koszty te określa uchwała Zarządu Spółdzielni.

## § 25

1. Członek Spółdzielni ma obowiązek:
  - 1) przestrzegania przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminach,
  - 2) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni.
2. W szczególności członek obowiązany jest:
  - 1) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w terminach określonych przez Zarząd,
  - 2) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji i przedłożonych dokumentach, a w szczególności zmianie adresu i liczbie osób zamieszkujących w jego lokalu; w razie zaniedbania tego obowiązku, korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym i nieodebraną uważa się za doręczoną,
  - 3) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
  - 4) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali,
  - 5) dbać o majątek Spółdzielni,

- 6) utrzymywać używane lokale w należyłym stanie technicznym i dbać o porządek, czystość i zabezpieczenie pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytku,
- 7) zezwalać na wstęp do jego lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu, usunięcia awarii, odczytania urządzeń pomiarowych, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
- 8) w terminie 3 (trzech) miesięcy opróżnić lokal po wygaśnięciu tytułu prawnego do tego lokalu,
- 9) wykonywać inne obowiązki określone w ustawie, statucie i regulaminach wydanych na ich podstawie.

#### IV. Ustanie członkostwa i jego skutki.

##### § 26

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

##### § 27

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia jego śmierci.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru ze skutkiem od dnia ustania osoby prawnej.

Smolc P. Om



## § 28

1. Od uchwał Zarządu w sprawach między członkiem a Spółdzielnią przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia o treści uchwały.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone w terminie 3 (trzech) miesięcy od jego otrzymania.

## § 29

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia o treści uchwały.
2. Odwołanie w sprawie odmowy przyjęcia w poczet członków osób wskazanych w § 20 Statutu powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu 12 (dwunastu) miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Odwołujący się powinien być zawiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia co najmniej 3 (trzy) tygodnie przed tym terminem.

## V. Organy Spółdzielni.

## § 30

Organami Spółdzielni są:

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

## § 31

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia oraz uchwały w zakresie wyborów do organów Spółdzielni podejmowane są większością bezwzględną, przy czym ilość wybranych osób nie może przekroczyć ilości przewidzianych mandatów.
2. Przy równej ilości uzyskanych głosów oraz w przypadku nie obsadzenia wszystkich przewidzianych mandatów o wyborze decyduje dodatkowe głosowanie.
3. Odwołanie ze składu tych organów wymaga 2/3 (dwóch trzecich) głosów uprawnionych do głosowania.
4. Pozostałe uchwały (innych organów) podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub statut wymaga innej większości.

## § 32

1. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołań ze składu tych organów, które przeprowadza się w głosowaniu tajnym.
2. Członkowie organów mogą podjąć uchwałę o głosowaniu tajnym również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

## § 33

1. W głosowaniu oblicza się ilość oddanych głosów „za” i „przeciw” uchwale oraz ilość wstrzymujących się od głosowania członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu.
2. Przy ustalaniu większości zwykłej bierze się pod uwagę głosy oddane „za” i „przeciw”.
3. Większość bezwzględna oznacza przewagę głosów „za” nad głosami „przeciw” i „wstrzymującymi się”.

## § 34

Posiedzenia organów Spółdzielni są protokołowane; protokół podpisują przewodniczący i sekretarz.

## § 35

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

## § 36

1. Uprawnionymi do żądania Walnego Zgromadzenia Spółdzielni są:
  - 1) Zarząd,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) przynajmniej 1/10 członków.
2. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem przyczyny jego zwołania.

Smiełt      



## § 37

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 (sześciu) miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. W przypadku zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności wskutek naruszenia zakazu konkurencji, Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie najpóźniej w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia zawieszenia.
3. W przypadku zgłoszenia żądania zwołania Walnego Zgromadzenia przez pozostałych uprawnionych Zarząd zwołuje je w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 (czterech) tygodni od dnia wniesienia żądania.

## § 38

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej 21 (dwadzieścia jeden) dni przed terminem Zgromadzenia:
  - członkowie Spółdzielni,
  - związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu przekazuje się członkom poprzez:
  - a) doręczanie do skrzynek pocztowych (na listy),
  - b) umieszczanie na tablicach administracyjnych Spółdzielni we wszystkich budynkach spółdzielczych
  - c) umieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Członkom, którzy wskazali inny adres do korespondencji, niż adres lokalu, z którego wynika członkostwo, zawiadomienie przekazuje się listem zwykłym. Zawiadomienie wysłane na ostatni adres korespondencyjny członka, podany Spółdzielni na piśmie, uważa się za doręczone.

## § 39

1. Projekty uchwał i żądanie uzupełnienia porządku obrad Walnego Zgromadzenia przez uprawnionych do jego zwołania, powinny być zgłoszone w terminie do 15 (piętnastu) dni przed dniem posiedzenia tego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 (dziesięciu) członków.

Smigł 

2. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 (czternaście) dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później, niż 3 (trzy) dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz w budynkach spółdzielczych, w miejscach do tego przeznaczonych.

#### § 40

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków terminach i w sposób określony w ustawie i statucie.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.
3. Także uchwała w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia jej majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidacyjnych, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

#### § 41

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,





- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 14) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.

#### § 42

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Przewodniczącego i Sekretarza pełniącego rolę protokolanta Walnego Zgromadzenia.

#### § 43

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 (pięciu) do 7 (siedmiu) członków wybieranych na okres 3 (trzech) lat przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Jeżeli członek Spółdzielni jest osobą prawną, to do Rady może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni, zajmujące się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni i pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

#### § 44

Kandydaci na członków Rady Nadzorczej przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem poniższych warunków oraz spraw dotyczących:

- oświadczenia czy kandydaci zajmują się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczą jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni,
- liczby dotychczasowych kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej,

Stieft

AD

- zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
- pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
- posiadanego doświadczenia i kompetencji.

#### § 45

1. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 (trzy) lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana, do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 (dwie) kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
3. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 (dwóch trzecich) głosów przez organ, który dokonał wyboru;
  - 2) zrzeczenia się mandatu;
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

#### § 46

W razie utraty mandatu członka Rady przed upływem kadencji, na jego miejsce do końca upływu tej kadencji, wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

#### § 47

1. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia.
2. Rada Nadzorcza wybiera ze swoich członków przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza.

#### § 48

Rada Nadzorcza jest zdolna do podejmowania uchwał w obecności co najmniej 3 członków Rady.

#### § 49

Do zakresu działań Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania praw członkowskich,



- c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych i występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach,
- 9) uchwalanie szczegółowych zasad:
  - a) rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalania wysokości opłat za używanie lokali,
  - b) tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni,
  - c) budowy domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych budowanych w celu sprzedaży lub wynajmu,
  - d) rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych, o których mowa w § 13 statutu,
  - e) rozliczania kosztów poniesionych na modernizacje i remonty budynków,
  - f) obliczania należności z tytułu zwrotu wkładów,
  - g) zaliczania na wkład wartości pracy własnej członka i jego rodziny,
  - h) korzystania z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
  - i) ustalanie wysokości odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat związanych z używaniem lokali.
- 10) uchwalanie regulaminów używania lokali, domów i garaży,
- 11) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 12) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
- 13) przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu wniosków z lustracji i nadzór nad ich wykonaniem,
- 14) podejmowanie decyzji o objęciu badaniem rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni przez biegłego rewidenta i jego wybór,
- 15) uchwalanie Regulaminu udzielania zamówień.

## § 50

1. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej jej członkowie otrzymują wynagrodzenie, stanowiące odpowiedni procent minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, w następującej wysokości:
  - przewodniczący - 35%
  - sekretarz - 30%,
  - członek - 25%.
2. Wynagrodzenie wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału, bez względu na liczbę posiedzeń, przy czym warunkiem jego wypłaty jest odbycie co najmniej 1 (jednego) posiedzenia Rady.
3. Nieobecność członka na posiedzeniu Rady w danym miesiącu powoduje proporcjonalne obniżenie wynagrodzenia, niezależnie od przyczyny nieobecności.

## § 51

Szczegółowy zakres działalności Rady Nadzorczej, tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## § 52

1. Zarząd składa się z 1 (jednego) do 3 (trzech) członków. Członek Zarządu nie musi być członkiem Spółdzielni.
2. Członków Zarządu, w tym Prezesa, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.

## § 53

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom należy do Zarządu.

## § 54

Podział czynności pomiędzy członków Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Zarządu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.





## VI. Gospodarka finansowa Spółdzielni.

### § 55

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

### § 56

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 4) fundusz wkładów budowlanych,
  - 5) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

### § 57

1. Różnica między kosztami, a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.
2. Nadwyżka bilansowa uzyskana z innych źródeł, niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych, może być przeznaczona na:
  - 1) zasilenie funduszu zasobowego,
  - 2) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obowiązującym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, wychowawczej, oświatowej i kulturalnej,
  - 3) zasilenie funduszu remontowego ogólnego, przeznaczonego na remonty i modernizacje budynków, budowli i innych obiektów pozostających mieniem Spółdzielni.

### § 58

Stratę bilansową pokrywa się z funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:

- 1) fundusz zasobowy,
- 2) fundusz udziałowy.

### § 59

1. Członkowie uczestniczą w podziale nadwyżki bilansowej pośrednio poprzez korzystanie ze świadczeń Spółdzielni.



2. Wysokość kwot przeznaczonych na cele określone w § 57 ust. 2 i § 58 określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

#### § 60

1. Podział funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni pozostałego po jej likwidacji pomiędzy członków następuje proporcjonalnie do długości okresu przynależności danej osoby do Spółdzielni.
2. W przypadku likwidacji Spółdzielni, o podziale funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni decyduje uchwała ostatniego Walnego Zgromadzenia.

### VII. Zawieranie umów w sprawie budowy lokali.

#### § 61

Wielkość lokalu przeznaczonego dla członka zależy tylko od wysokości wniesionego wkładu.

#### § 62

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia realizująca program inwestycyjny w zakresie budowania lub nabywania budynków, zawiera umowę o budowę lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego lub garażu.
2. Umowa ta, zawarta na piśmie pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie powyższych praw do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie stosownego wkładu oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń

Smieft 



- do niego przynależnych,  
 5) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę,  
 6) ustalenie terminów wpłat stosownego wkładu i objęcia lokalu przez członka do używania.

### § 63

1. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 (sześciu) miesięcy od oddania budynku do użytkowania.
2. Zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu powinno nastąpić najpóźniej w terminie 2 (dwóch) miesięcy po rozliczeniu kosztów budowy.

VIII. Zawieranie umów o przeniesienie własności lokali, do których przysługują spółdzielcze prawa do lokali.

### § 64

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, wynikających z zawartej z członkiem umowy o budowę lokalu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt. 2,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia korzystała z pomocy, polegającej na odprowadzeniu do budżetu państwa, uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu, wynikających ze statutu.

### § 65

Określone wyżej warunki finansowe przekształceń nie dotyczą mieszkań, na budowę których udzielono kredytów, objętych ustawą z 30.11.95r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 1996r., nr 5, poz. 32, z późn. zm.). W takim przypadku przekształcenia dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

*Smiał* *Adam*

## § 66

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, wynikających z zawartej z członkiem umowy o budowę lokalu, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu, wynikających ze statutu.

## § 67

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.
2. W takim przypadku członek zobowiązany jest do spłaty wszelkich zobowiązań Spółdzielni związanych z budową wielostanowiskowego garażu, opłat za jego używanie i wszystkich kosztów ustalenia wartości prawa i jego przeniesienia, proporcjonalnie do udziału we współwłasności.

## § 68

1. Członkowie lub osoby nie będące członkami zobowiązani są do pokrycia kosztów wyceny wartości rynkowej lokalu, kosztów zawarcia umowy przeniesienia własności oraz kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do tej księgi wieczystej.
2. Zawarcie umowy przeniesienia własności powinno nastąpić w terminie 3 (trzech) miesięcy od uprawomocnienia się uchwały Zarządu, określającej przedmiot odrębnej własności w danej nieruchomości.

## IX. Najem i zamiana lokali spółdzielczych.

## § 69

Dobór najemców lokali w budynkach stanowiących własność Spółdzielni odbywa się wg następujących zasad:

- 1) pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu Spółdzielni w najem mają jej członkowie,



- 2) w przypadku wielości ofert decydujące znaczenie ma oferta najkorzystniejsza,
- 3) najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji pieniężnej stanowiącej zabezpieczenie stanu lokalu i znajdujących się tam urządzeń.

#### § 70

Zarząd Spółdzielni na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości obowiązany jest realizować wnioski o zamianę mieszkań.

#### § 71

Zamiana mieszkań może być dokonana poprzez:

- 1) ustanowienie określonych praw do lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się praw do dotychczas zajmowanego mieszkania,
- 2) umożliwienie członkom Spółdzielni bądź członkowi i osobie zajmującej mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni, wymianę dotychczas używanych mieszkań między sobą.

### X. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali.

#### § 72

Przez dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu rozumie się niezaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członka Spółdzielni lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokalu, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu (wyposażenie ponadnormatywne).

Wartość powyższych nakładów nie jest zaliczana na wkład.

#### § 73

Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga jej zgody, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno - użytkowym lub zmianami konstrukcyjnymi.

#### § 74

W przypadku zamian lokali dokonywanych za pośrednictwem Spółdzielni, rozliczenia z tytułu wyposażenia ponadnormatywnego dokonywane są bezpośrednio między członkami.

#### § 75

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do mieszkania, były



członek lub osoba uprawniona otrzyma zwrot kosztów wyposażenia ponadnormatywnego w wysokości odpowiadającej ich aktualnej wartości - wyłącznie za wyposażenie uznane przez Spółdzielnię za przydatne i po uzyskaniu ich równowartości od członka obejmującego zwolniony lokal.

## XI. Zasady gospodarki zasobami.

### § 76

1. Członkowie Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wspólnych, utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat.
2. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.

### § 77

1. Wysokość opłat ustalana jest na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
2. Jednostkę rozliczeniową kosztów stanowi 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Rada Nadzorcza może wprowadzić zmianę jednostki rozliczeniowej.
3. Koszty eksploatacji dźwigów w budynku spółdzielczym ponoszą wszyscy użytkownicy lokali, niezależnie od kondygnacji.

### § 78

1. Koszty działalności Spółdzielni, ponoszone w związku z zaspakajaniem potrzeb w różnych formach, rozkładane są stosownie do korzyści, jakie osiągają poszczególne grupy członków.
2. Uchwała Rady Nadzorczej w tej sprawie powinna zawierać w szczególności:
  - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (np. w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości bądź jednolicie na całość zasobów),
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (np. 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub liczba osób





- zamieszkałych w lokalu, bądź wskazania urządzeń pomiarowych),
- 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami z tytułu nie równorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności oraz sposobu wykorzystania lokali (mieszkalne bądź użytkowe).

#### § 79

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji danego lokalu, a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu przed oddaniem go innemu członkowi i opróżnienia lokalu.
2. Jeśli wykonanie remontu zostało zlecone Spółdzielni, obowiązek ten wygasa nie później niż 14 (czternaście) dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie zamieszkałe.

#### § 80

1. Opłaty powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. Od nieterminowych opłat Spółdzielnia ma prawo naliczać odsetki.
3. Wydatki związane z korespondencją w sprawach określonych w ust. 1 i 2 obciążają członka i osoby nie będące członkami, którzy nie regulują swoich zobowiązań w terminie.
4. W przypadku powstania zadłużenia z tytułu należności, o których mowa w ust. 1 każde spełnione świadczenie Spółdzielnia zalicza na poczet długu najdalej wymagalnego, choćby zobowiązany przy dokonywaniu zapłaty wskazał dług, który chce zaspokoić. W szczególności Spółdzielnia może zaliczyć wpłatę w pierwszej kolejności na związane z długiem należności uboczne. Art. 451 § 1 k.c. nie stosuje się.

#### § 81

1. Rejestr członków Spółdzielni może zawierać dane dotyczące zadłużeń członka względem Spółdzielni, w tym zadłużeń z tytułu opłat związanych z użytkowaniem lokali.
2. Informacje z rejestru mogą być udostępniane każdemu członkowi Spółdzielni, jego małżonkowi i wierzycielowi.

Tekst jednolity statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Gorzowie Wlkp. opracowany zgodnie z Uchwałą nr 10/2023 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z dnia 5 czerwca 2023 r.