



## **Tekst jednolity**

### **Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zachodnia” w Gliwicach**

Zawiera zmiany wprowadzone przez Walne Zgromadzenie  
z dnia 28.06.2022 r. – Uchwała nr 13.

## SPIS TREŚCI

DZIAŁ I. PRZEPISY WSTĘPNE.....	3
DZIAŁ II. CZŁONKOWIE .....	4
Rozdział 1. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW .....	4
Rozdział 2. WPISOWE I UDZIAŁY .....	11
DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI .....	12
Rozdział 1. WALNE ZGROMADZENIE .....	12
Rozdział 2. RADA NADZORCZA .....	17
Rozdział 3. ZARZĄD .....	18
Rozdział 4. ....	19
DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE .....	20
DZIAŁ V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI .....	20
DZIAŁ VI. PRAWA DO LOKALI I ZMIANY MIESZKAŃ.....	21
Rozdział 1. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO .....	21
Rozdział 1 <sup>1</sup> . WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO .....	22
Rozdział 2. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO .....	25
Rozdział 2 <sup>1</sup> . WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO .....	26
Rozdział 3. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU MIESZKALNEGO .....	27
Rozdział 4. ZMIANY MIESZKAŃ .....	29
DZIAŁ VII. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY .....	29
DZIAŁ VIII. ZASADY PRZEKSZTAŁCENIA PRAW DO LOKALU I PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI .....	32
DZIAŁ IX. NAJEM LOKALI .....	32
DZIAŁ X. WKŁADY .....	33
DZIAŁ XI. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA .....	34
Rozdział 1. WYGAŚNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU .....	34
Rozdział 2. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU .....	34
DZIAŁ XII. PRZEPISY KOŃCOWE .....	35



## DZIAŁ I. PRZEPISY WSTĘPNE

*Statut został opracowany w oparciu o przepisy: Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dn. 15.12.2000 r. z późniejszymi zmianami, ostatnia z dnia 20.07.2017 r (Dz.U.2013.1222 t.j. z dnia 17.10.2013 r. ze zm.) (dalej oznaczonej – USM), Prawa Spółdzielczego z dn. 16.09.1982 r. z późniejszymi zmianami (dalej oznaczonego – PS) i innych ustaw.*

**W tekście Statutu zastosowano również następujące skróty:**

- SMZ - Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zachodnia”  
WZ - Walne Zgromadzenie  
RN - Rada Nadzorcza

### § 1.

1. Zgodnie z Prawem Spółdzielczym, Spółdzielnia Mieszkaniowa jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich Członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie Członków. Spółdzielnia może również zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia na podstawie umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej Członków.
2. Nazwa brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zachodnia”.
3. Siedzibą jest miasto Gliwice.
4. Czas trwania SMZ jest nieograniczony.

### § 2.

1. Celem działalności SMZ jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej Członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym budynku.
2. Dla zaspokojenia potrzeb określonych w ust.1 SMZ może:
  - 1) przydzielać Członkom lokale mieszkalne w budynkach stanowiących jej własność na zasadzie:
    - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
    - b) uchylony,
    - c) prawa odrębnej własności lokalu,
  - 2) przydzielać Członkom garaże na zasadzie odrębnej własności,
  - 3) wynajmować Członkom i innym osobom (w tym również osobom prawnym) lokale mieszkalne, użytkowe i garaże,
  - 4) uchylony,
  - 5) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz Członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 6) budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 7) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz Członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 8) uchylony,
  - 9) uchylony,
  - 10) prowadzić gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i zarządzać majątkiem własnym,
  - 11) prowadzić własne wykonawstwo remontowo-budowlane,



- 12) uchylony,
- 13) prowadzić działalność społeczną i oświatowo - kulturalną na rzecz swoich Członków i ich rodzin.
3. SMZ prowadzi działalność na podstawie PS i USM, innych ustaw oraz niniejszego Statutu.
4. SMZ może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego, a także zawierać umowy w przedmiocie administrowania lub zarządzania nieruchomością nie stanowiącą mienia SMZ na podstawie umowy zawartej z właścicielami tej nieruchomości.

## **DZIAŁ II. CZŁONKOWIE**

### **Rozdział 1. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

#### **§ 3.**

1. Członkiem SMZ 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 ekspektatywą własności.
2. Członkami SMZ 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 SMZ jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo w SMZ 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) poniżej;



- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez SMZ, 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.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem SMZ, z zastrzeżeniem ust. 13 poniżej, z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia SMZ o nabyciu prawa niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od nabycia prawa.
6. Jeżeli okoliczności określone w ust. 4 i 5 powyżej zaistniały przed 9.09.2017 r., osoba niebędąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 9.09.2017 r.
7. W przypadkach określonych w ust. 1, 2, i 3 powyżej Zarząd SMZ, na podstawie 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.
8. Członek SMZ jest zobowiązany poinformować SMZ w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1, 2, 3 i 4 powyżej.
9. Członek SMZ, o którym mowa w ust. 6 powyżej, nabywa prawa członka w zakresie opłat od dnia 9.09.2017 r., a jeżeli nabycie członkostwa nastąpiło po dniu 9.09.2017 r., od dnia nabycia członkostwa.
10. Osoba, o której mowa w ust. 1, 2 i 3 powyżej, jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1, 2, i 3 powyżej, 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 SMZ, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
  - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę, oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2);
  - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
  - 5) numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail;
  - 6) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1).
11. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 10 członek SMZ jest zobowiązany do poinformowania SMZ w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku niepoinformowania SMZ o zmianie uznaje się, że posiadane przez SMZ dane są aktualne.
12. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym, 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.
13. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez SMZ terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje SMZ. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w SMZ.



#### § 4.

1. Członkiem SMZ może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem SMZ, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków SMZ. SMZ nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom USM, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w SMZ.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków SMZ osób, o których mowa w ust. 1 i 2 powyżej, jest złożenie deklaracji.
5. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Podpisana przez przystępującego do SMZ deklaracja powinna zawierać:
  - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach SMZ, do którego przysługuje prawo;
  - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę, oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2);
  - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
  - 5) numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail;
  - 6) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1).
7. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku niepoinformowania SMZ o zmianach, uznaje się, że dotychczasowe dane posiadane przez SMZ są aktualne.
8. Przyjęcie w poczet członków SMZ powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
9. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków SMZ powinna być podjęta na posiedzeniu Zarządu w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
10. O uchwale o przyjęciu w poczet członków SMZ oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia w poczet członków SMZ zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków SMZ powinno zawierać uzasadnienie.
11. Od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków SMZ odwołanie wnosi się do RN w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu odmawiającej przyjęcia w poczet członków SMZ. RN powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego się o treści uchwały RN w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała RN jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
12. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem SMZ może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez SMZ terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje SMZ. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w SMZ.



## § 5.

Członkowi SMZ przysługuje prawo:

- 1) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
- 2) wybierania i bycia wybieranym do organów SMZ,
- 3) otrzymania odpisu Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu – nieodpłatnie; otrzymywania kopii uchwał i protokołów obrad organów SMZ, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez SMZ z osobami trzecimi – z obowiązkiem pokrycia kosztów ich sporządzenia przez Członka wnioskującego o ich otrzymanie; wysokość opłat określa regulamin udostępniania dokumentów uchwalony przez Zarząd SMZ,
- 4) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy SMZ wniosków dotyczących jej działalności,
- 5) żądania zwołania (w trybie określonym w Statucie) WZ i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 6) udziału w nadwyżce bilansowej,
- 7) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między Członkiem a SMZ, w terminach określonych w Statucie,
- 8) zaskarżania do sądu uchwał WZ z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu oraz innych decyzji organów SMZ,
- 9) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz w sposób nienaruszający zasad współżycia społecznego,
- 10) posiadania mieszkania na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz do posiadania garażu na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności,
- 11) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lokalu,
- 12) uchylony,
- 13) do przeniesienia własności lokalu,
- 14) do świadczeń SMZ w zakresie statutowej działalności (na zasadach określonych przez organ SMZ),
- 15) do członkostwa w innej spółdzielni,
- 16) do garażu przydzielonego przed dniem 23.04.2001 r.,
- 17) do uzyskania zaświadczenia o wielkości zajmowanego lokalu i o stanie jego wartości księgowej.

## § 6.

SMZ może odmówić Członkowi prawa do 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 SMZ i przez to wyrządzi SMZ znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez SMZ z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie SMZ do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia Członkowi pisemnej odmowy.



## § 7.

Członek ma obowiązek:

- 1) przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych dotyczących go uchwał organów SMZ,
- 2) dbania o dobro i rozwój SMZ oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych,
- 3) zawiadamiania SMZ o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet Członków, zgodnie z § 4 ust. 7 Statutu, oraz zawiadamiania SMZ o zmianie danych zawartych w kwestionariuszu osobowym, zgodnie z § 3 ust. 11 Statutu,
- 4) uchylony
- 5) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 6) pokrywania kosztów określonych w § 11 Statutu,
- 7) terminowego uiszczania wymaganych należności,
- 8) uchylony,
- 9) utrzymywania swojego lokalu w należywym stanie,
- 10) korzystania z pomieszczeń wspólnych i urządzeń w sposób nie utrudniający korzystanie z nich przez innych,
- 11) współdziałania w ochronie wspólnego dobra,
- 12) uzyskiwania zgody Zarządu na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie całego lokalu mieszkalnego lub jego części w przypadku zmiany sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu,
- 13) na żądanie Zarządu SMZ udostępniania lokalu ilekroć jest to niezbędne do dokonania odczytu urządzeń rozliczeniowych, przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu, przebudowy lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

## § 8.

Oprócz przepisów PS, USM i Statutu, także umowy zawierane przez SMZ z Członkami zawierają prawa i obowiązki Członków wynikające ze stosunków prawnych pochodnych od członkostwa w SMZ.

## § 9.

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, zawierając umowę o przeniesienie własności lokalu, ponosi wszystkie koszty z tym związane, a w szczególności:

- 1) uchylony,
- 2) uchylony,
- 3) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
- 4) całkowity koszt zawarcia aktu notarialnego,
- 5) podatek od czynności cywilnoprawnych,
- 6) koszty założenia i wpisu do księgi wieczystej.

## § 10.

1. Właściciele lokali niebędący Członkami mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, kulturalnej, oświatowej na podstawie umów zawieranych z SMZ.
2. Za opłaty należne od:
  - 1) Członków SMZ, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,





- 2) uchylony,
  - 3) Członków SMZ będących właścicielami lokali,
  - 4) właścicieli lokali niebędących Członkami SMZ,
- odpowiadają solidarnie z ww. osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 2, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

### § 11.

1. Członkowie SMZ, 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 SMZ przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Członkowie SMZ uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, jeśli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
2. Uchylony.
3. Członkowie SMZ 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 SMZ przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami SMZ są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie SMZ, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie SMZ, z zastrzeżeniem § 10 pkt.1 Statutu.
5. SMZ jest zobowiązana, na żądanie Członka lub właściciela lokalu niebędącego Członkiem SMZ, przedstawić kalkulację wysokości opłat. Mogą oni kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

### § 12.

Członkostwo w SMZ ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia Członka, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu,
- 2) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej,
- 3) zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 15 niniejszego Statutu,
- 4) likwidacji SMZ.



### § 13.

1. Członek SMZ, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek Członka SMZ termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd do jednego dnia.
3. Za datę wystąpienia Członka z SMZ uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek SMZ może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd SMZ.

### § 14.

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd SMZ z rejestru Członków SMZ ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą Członkiem SMZ skreśla się z rejestru Członków SMZ ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd SMZ stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze Członków SMZ.

### § 15.

1. Członkostwo w SMZ 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 SMZ ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> USM uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w SMZ ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w SMZ ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w SMZ ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Jeżeli Członkowi przysługuje w SMZ więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach SMZ. Przepis ten stosuje się odpowiednio do Członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
5. Członek SMZ, któremu w dniu 9.09.2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu 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 SMZ.



6. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1-5 powyżej Zarząd SMZ na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze Członków SMZ.
7. Zarząd SMZ zawiadamia osobę, której to dotyczy, o ustaniu członkostwa w terminie 2 miesięcy, na wskazany przez nią adres.

#### **§ 16.**

Postępowania wewnętrzzspółdzielcze wszczęte i nie zakończone przed 9.09.2017 r. dotyczące:

- 1) wykluczenia,
  - 2) wykreślenia,
  - 3) wystąpienia osoby innej niż właściciel,
  - 4) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- Zarząd SMZ umarza.

#### **§ 17.**

1. Zarząd SMZ lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie elektronicznej rejestr Członków SMZ zawierający:
  - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach SMZ, do którego przysługuje jej prawo,
  - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę, oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2),
  - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
  - 5) numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail,
  - 6) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1),
  - 7) wysokość wniesionych wkładów,
  - 8) wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów do dnia 9.09.2017 r.,
  - 9) zmiany danych określonych powyżej w punktach 1)-8),
  - 10) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
  - 11) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek SMZ, jego małżonek i wierzyciel Członka lub SMZ ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika SMZ.

## **Rozdział 2. WPISOWE I UDZIAŁY**

#### **§ 18.**

1. Członek SMZ od 9.09.2017 r. nie wnosi wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez Członka SMZ przed 9.09.2017 r., to w przypadku ustania członkostwa były Członek SMZ może żądać wypłaty udziału.
3. W przypadku śmierci Członka SMZ spadkobiercy mogą żądać zwrotu udziału zmarłego Członka SMZ pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.



4. Zwrot, o którym mowa w ust. 2 i 3, wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym Członek przestał należeć do SMZ. SMZ zwraca udział w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, o którym mowa w zdaniu poprzednim. Zwrot nie może nastąpić w przypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat SMZ.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

### **DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 19.**

1. Organami SMZ są:
  - 1) Walne Zgromadzenie, które może być podzielone na części z uwagi na liczbę Członków przekraczających 500 osób. Rada Nadzorcza dokonuje podziału Walnego Zgromadzenia na części przed każdym Walnym Zgromadzeniem oraz ustala zasady zaliczenia Członków do poszczególnych części.
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
  - 4) uchylony.
2. Wybory Członków RN, Członków Zarządu dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród zgłoszonych zgodnie z przepisami kandydatów. Odwołanie Członka ww. organów SMZ następuje także w tajnym głosowaniu.

### **Rozdział 1. WALNE ZGROMADZENIE**

#### **§ 20.**

1. WZ jest najwyższym organem SMZ.
2. Uchylony.
3. Każdy Członek ma jeden głos.
4. WZ jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim Członków SMZ.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z pomocy których korzysta Członek, nie są uprawnione do zabierania głosu na WZ.

#### **§ 20<sup>1</sup>.**

1. Członek SMZ może uczestniczyć w WZ osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego Członka. Dotyczy to wszystkich części WZ.
3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu WZ.
4. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną WZ.
5. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu WZ. Lista pełnomocnictw z danej części WZ podlega odczytaniu po rozpoczęciu określonej części WZ.



6. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad WZ.
7. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach SMZ oraz imion i nazwiska pełnomocnika.

### § 21.

1. WZ zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje WZ także na żądanie złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej  $\frac{1}{10}$  Członków SMZ.
3. W przypadku wskazanym w ust. 2, WZ zwołuje się w takim terminie, aby jego pierwsza część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym SMZ jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt SMZ.

### § 22.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad WZ lub jego części zawiadamiani są pisemnie wszyscy Członkowie poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń poszczególnych budynków spółdzielczych oraz w siedzibie SMZ, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części WZ. Każda następna część WZ odbywa się w terminie do 7 dni od zakończenia poprzedniej części. Wszystkie części WZ mają ten sam porządek obrad oraz głosują nad tymi samymi uchwałami. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, oraz informację o prawie Członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Związek Rewizyjny (o ile SMZ do niego należy) oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są o czasie, miejscu i porządku obrad WZ pisemnie, co najmniej 14 dni przed jego terminem.
3. Członkowie odwołujący się od dotyczących ich uchwał RN powinni być zawiadamiani o terminach częściowych WZ, co najmniej na trzy tygodnie przed terminem posiedzenia pierwszej części WZ.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad WZ w terminie do 15 dni przed terminem pierwszej części WZ. Projekt uchwały zgłoszonej przez Członków Spółdzielni musi być poparty przez dziesięciu Członków.
5. Członek SMZ ma prawo zgłaszania poprawek do projektu uchwał nie później niż na trzy dni przed posiedzeniem pierwszej części WZ.
- 5<sup>1</sup>. Zarząd SMZ jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków SMZ.
6. W przypadku wniesienia projektów uchwał oraz dodatkowych spraw do porządku obrad WZ przez Zarząd, RN i Członków, projekty uchwał i uzupełniający porządek obrad powinny być wykładane w siedzibie SMZ do wiadomości Członków na 14 dni przed terminem pierwszej części WZ.
7. Treść uchwał WZ powinna być podawana do wiadomości ogółu Członków (z wyjątkiem uchwał, których ogłoszenie mogłoby naruszyć dobra osobiste).
8. Uchwały w sprawach personalnych powinny być przekazane Członkom, których dotyczą, w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały, za potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone na skutek nieodebrania przesyłki przez Członka traktuje się jako doręczone.



### § 23.

Do wyłącznej właściwości WZ należy (oprócz spraw wymienionych w PS) także wybór i odwołanie Członków RN oraz uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej.

### § 24.

1. WZ może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości Członków SMZ w terminie i w sposób określony w § 22. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części WZ, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby Członków uczestniczących w WZ.
2. WZ jest zdolne do podejmowania uchwał zwykłą większością głosów Członków obecnych na WZ, chyba że ustawa lub Statut stanowią inaczej.  
Uchwały dotyczące:
  - 1) likwidacji SMZ – zapadają większością 3/4 głosów w obecności 1/2 Członków uprawnionych do głosowania,
  - 2) przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej SMZ – zapadają większością 2/3 głosów,
  - 3) zbycia nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej SMZ – zapadają większością 2/3 głosów.

### § 25.

1. Obrady WZ otwiera Przewodniczący lub inny delegowany Członek RN. Otwierający WZ przedstawia porządek obrad. WZ zobligowane jest do wyczerpania całego porządku obrad (wraz z uzupełnieniami zgłoszonymi przez uprawnione organy lub grupy Członków).
2. Otwierający obrady zgodnie z porządkiem obrad, zarządza wybór Prezydium WZ w składzie:
  - Przewodniczący,
  - Asesor,
  - Sekretarz.W skład Prezydium WZ mogą wchodzić również inne osoby.  
Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium WZ.
3. Członkowie obecni na WZ wybierają ze swego grona:
  - 1) Komisję Mandatową w składzie 2-3 osób, której zadaniem jest:
    - a) sprawdzenie, czy listy obecności Członków są kompletne oraz stwierdzenie zdolności WZ do podejmowania uchwał,
    - b) uchylony,
  - 2) Komisję Skrutacyjną w składzie 2-3 osób, której zadaniem jest:
    - a) dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego WZ obliczenia wyników głosowania i podawanie tych wyników Przewodniczącemu WZ,
    - b) wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania.  
Jeżeli Komisja Skrutacyjna nie jest wybierana lub jest w trakcie wykonywania czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem lub obliczaniem wyników tajnego głosowania, to jej funkcję mogą wypełniać członkowie Prezydium WZ lub członkowie Komisji Mandatowej,
  - 3) Komisję Wnioskową w składzie 2-3 osób, dla rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków



- 4) inne komisje w miarę potrzeb.
4. Każda komisja wybiera ze swego grona Przewodniczącego. Uchwały komisji zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równej ilości głosów decyzję podejmuje WZ. Członek Komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec WZ.
  5. Z czynności każdej Komisji sporządza się protokół, który jest podpisywany przez jej Przewodniczącego i przekazywany Prezydium WZ na ręce Przewodniczącego WZ. Przewodniczący Komisji składają WZ sprawozdanie z czynności komisji i przedstawiają wnioski. Protokoły komisji są załącznikami do protokołu WZ.
  6. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad Przewodniczący WZ otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Na zarządzenie Przewodniczącego WZ zgłoszenia powinny być dokonywane na piśmie z podaniem imion i nazwisk. Za zgodą większości Członków obecnych na WZ dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie. Członkom Zarządu i RN przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
  7. Przewodniczący WZ ma prawo zwrócić uwagę rozmówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla wystąpień. Nie stosującym się do uwag Przewodniczący może odebrać głos. W stosunku do mówcy zachowującego się w sposób nieodpowiedni Przewodniczący WZ może zastosować kolejno następujące sankcje:
    - odebrać mu głos,
    - zagrozić wykluczeniem z Zebrania,
    - postawić wniosek o wykluczenie z WZ.

Uchwałę formalną o wykluczeniu z WZ podejmuje WZ zwykłą większością głosów Członków obecnych na WZ.

Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała. Nie dotyczy to osób, które są uprawnione do zabierania głosu poza kolejnością. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące:

- głosowania bez dyskusji,
- wprowadzanie lub uchylanie tajności głosowania,
- przerwania dyskusji,
- zamknięcia listy mówców,
- ograniczenia czasu przemówień,
- zarządzania przerw w obradach,
- kolejności i sposobu głosowania wniosków,
- przeliczenia głosów, zmiany Przewodniczącego lub Prezydium WZ lub uzupełnienia jego składu.

W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi. Czas wystąpienia w tych sprawach ogranicza się do jednej minuty. Przewodniczący wyjątkowo ze względu na znaczenie sprawy może wyrazić zgodę na dłuższe uzasadnienie postawionego wniosku w sprawach formalnych. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu powinny być składane na piśmie na ręce Sekretarza WZ z podaniem imienia i nazwiska Członka. Przewodniczący może zarządzić zgłaszanie wniosków do komisji wnioskowej w ustalonym czasie i trybie.

8. Po zamknięciu dyskusji i wysłuchaniu odpowiedzi referenta Przewodniczący poddaje pod głosowanie uchwały objęte porządkiem obrad. Po przegłosowaniu uchwały Przewodniczący nie dopuszcza do dyskusji w tej sprawie.



9. Głosowanie odbywa się jawnie, oprócz wyboru i odwołania członków RN i Zarządu opisanych w § 19, ust. 2, na żądanie 1/5 liczby osób uprawnionych do głosowania obecnych na WZ Przewodniczący zarządza głosowanie tajne w innych sprawach, objętych porządkiem obrad, z wyłączeniem wyboru Prezydium WZ i wyboru Komisji. W głosowaniu oblicza się liczbę głosów „za” i „przeciw” oraz liczbę wstrzymujących się od głosu; przy ustaleniu większości bierze się pod uwagę jedynie głosy oddane „za” i „przeciw”. Wyniki głosowania ogłasza Przewodniczący.
10. Uchwały WZ mogą zapadać jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości Członków SMZ w terminie i w sposób określony w PS lub Statucie.
- 10<sup>1</sup>. Wybór i odwołanie Członków RN i Zarządu odbywa się w głosowaniu tajnym na kartach do głosowania. Na zarządzenie Przewodniczącego Komisja Skrutacyjna oznacza karty do głosowania i wydaje je uprawnionym do głosowania. Głosujący powinien pozostawić na karcie taką liczbę kandydatów, która odpowiada liczbie mandatów wybieranych Członków RN lub jest od niej mniejsza, aby jego głos był ważny. Po przeprowadzeniu tajnego głosowania (zebraniu oddanych kart) Komisja Skrutacyjna oblicza wyniki głosowania i sporządza protokół, po czym ogłasza rezultat głosowania z częściowego WZ.
11. Z obrad WZ sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz WZ. Protokół WZ powinien zawierać datę, stwierdzenie, że WZ zostało prawidłowo zwołane i jest zdolne do podejmowania uchwał, porządek obrad, krótki przebieg dyskusji, oświadczenia złożone do protokołu, treść przyjętych uchwał, podstawowe dane liczbowe przyjętych bilansów, zatwierdzonych planów oraz treść zgłoszonych wniosków. Przy uchwałach należy podać wyniki głosowania. Lista obecności i protokoły komisji WZ stanowią załącznik do protokołu.
- 11<sup>1</sup>. Po zakończeniu częściowych WZ w terminie 7 dni od daty zakończenia ostatniej części WZ komisja złożona z przewodniczących częściowych WZ (w razie ich nieobecności - sekretarzy) zwołana przez Zarząd odbywa posiedzenie, na którym nastąpi ostateczne zredagowanie protokołu WZ jako całości. W protokole ujęte zostaną wyniki głosowania nad uchwałami z poszczególnych części WZ, treść przyjętych uchwał, lista wybranych na daną kadencję Członków Rady Nadzorczej. Jeżeli wynik głosowania na Członków RN nie pozwala jednoznacznie rozdzielić mandatów ze względu na równą ilość głosów, to bierze się pod uwagę dotychczasowy staż członkowski w byłej Gliwickiej Spółdzielni Mieszkaniowej i SMZ. W przypadku większej ilości kandydatów o równej ilości głosów i takim samym stażu członkowskim w byłej Gliwickiej Spółdzielni Mieszkaniowej i SMZ o wejściu do RN decyduje losowanie przeprowadzone przez komisję złożoną z przewodniczących częściowych WZ przy udziale kandydatów do RN, których dotyczyć będzie losowanie.
12.
  - 1) Uchwały WZ obowiązują wszystkich Członków SMZ i wszystkie jej organy,
  - 2) uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna,
  - 3) uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy SMZ albo mająca na celu pokrzywdzenie jej Członka może być zaskarżona do sądu,
  - 4) każdy Członek SMZ lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały, jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia Członka przysługuje wyłącznie Członkowi wykluczonemu lub skreślonemu,
  - 5) jeżeli Zarząd wytacza powództwo, SMZ reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez RN; w wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia dla SMZ kuratora,



- 6) powództwo o uchylenie uchwały WZ powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia WZ, jeżeli zaś powództwo wnosi Członek nieobecny na WZ na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego Członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia ostatniej części WZ,
- 7) jeżeli PS lub Statut wymagają zawiadomienia Członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w pkt. 6) biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie,
- 8) sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w pkt. 6), jeżeli utrzymanie uchwały WZ w mocy wywołałoby dla Członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne,
- 9) orzeczenie sądu stwierdzające nieważność uchwały WZ, bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich Członków SMZ oraz wszystkich jej organów.

## **Rozdział 2. RADA NADZORCZA**

### **§ 26.**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### **§ 27.**

1. RN składa się z 10 osób spośród Członków SMZ wybieranych przez WZ. W skład RN nie mogą jednak być wybrani pracownicy SMZ lub pełnomocnicy Zarządu, a także osoby pozostające z Członkami Zarządu lub pracownikami SMZ w związku małżeńskim, albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
2. Uchylony.
3. RN ma zdolność do podejmowania decyzji, jeśli aktualna liczba jej Członków wynosi przynajmniej 5 osób.
4.
  - 1) Kadencja RN trwa 3 lata,
  - 2) nie można być członkiem RN dłużej niż przez dwie kolejne kadencje,
  - 3) staż członka RN określony w pkt. 2) liczy się od pierwszej kadencji RN wybranej po 31.07.07 r.
  - 4) kadencja RN kończy się wraz z wyborem nowego składu RN na WZ odbytym w trzecim roku po dokonaniu wyboru ustępującej Rady Nadzorczej,
  - 5) Członkowie RN otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

### **§ 28.**

1. Utrata mandatu Członka RN następuje w przypadku:
  - 1) odwołania Członka większością  $\frac{2}{3}$  głosów spośród uprawnionych do głosowania obecnych na WZ,



- 2) ustania członkostwa SMZ,
- 3) rezygnacji Członka z mandatu.
2. Uchylony.
3. W razie utraty mandatu Członka RN przed upływem kadencji w jego miejsce wchodzi kandydat, który w czasie wyborów uzyskał kolejno największą liczbę głosów. W przypadku większej liczby kandydatów o równej liczbie głosów o wejściu do RN decyduje dotychczasowy staż członkowski w byłej Gliwickiej Spółdzielni Mieszkaniowej i SMZ. W przypadku większej ilości kandydatów o równej ilości głosów i takim samym stażu członkowskim w ww. Spółdzielniach o wejściu do RN decyduje losowanie przeprowadzone przez Zarząd przy udziale pozostałych członków RN. W razie braku możliwości wyłonienia członka RN w trybie opisanym powyżej (w szczególności z uwagi na brak kandydatów lub brak zgody kandydata na wejście do RN) wyboru uzupełniającego dokonuje WZ. Kadencja członka RN wyłonionego w trybie opisanym powyżej lub wybranego w wyborach uzupełniających WZ kończy się wraz z pozostałymi członkami RN.
4. Kandydatów na Członków RN może zgłosić każdy z Członków SMZ na piśmie nie później niż 3 dni przed ustalonym terminem obrad pierwszej części WZ, wraz z uzasadnieniem. Kandydat na Członka RN składa pisemnie oświadczenie, że wyraża zgodę na kandydowanie.
5. Zgłoszone kandydatury umieszcza się w porządku alfabetycznym na kartach do głosowania.

#### **§ 29.**

1. RN może powołać prezydium w składzie:
  - 1) Przewodniczący,
  - 2) Zastępcy Przewodniczącego,
  - 3) Sekretarz,
  - 4) Przewodniczący Komisji Rewizyjnej.
2. Zadaniem Prezydium RN jest organizowanie pracy Rady.

#### **§ 30.**

1. RN wybiera biegłego rewidenta dla badania sprawozdania finansowego SMZ.
2. Zakres działania, zasady wyborów, szczegółowy tryb pracy RN oraz obowiązki jej Członków określa regulamin uchwalony przez WZ.
3. Członkowie RN i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec SMZ. Przez działalność konkurencyjną rozumie się działalność prowadzoną w dowolnej formie prawnej, która może prowadzić do konfliktu interesów z SMZ. Zgodnie z art. 56 § 4 PS w wypadku naruszenia przez Członka RN powyższego zakazu konkurencji RN może podjąć uchwałę o zawieszeniu jej Członka w pełnieniu czynności. Najbliższe WZ rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego Członka RN.

### **Rozdział 3. ZARZĄD**

#### **§ 31.**

1. Zarząd kieruje działalnością SMZ oraz reprezentuje ją na zewnątrz.



2. Oświadczenie woli za SMZ składają łącznie dwaj Członkowie Zarządu.
3. Do Zarządu należy podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w PS lub Statucie innym organom.
4. Zarząd działa w oparciu o regulamin uchwalony przez RN.

### **§ 32.**

Zarząd składa się z 3 osób: Prezesa Zarządu, V-ce Prezesa i Członka Zarządu.

### **§ 33.**

1. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.
2. WZ może odwołać tych Członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Do odwołania członka Zarządu potrzebna jest większość 2/3 głosów uprawnionych do głosowania obecnych na WZ.
4. Odwołanie Członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

### **§ 34.**

1. Zarząd SMZ, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może udzielić jednemu z Członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą SMZ lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody (a osoba korzystająca z lokalu, do którego dostęp jest niezbędny, jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu) Zarząd ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza/y uprawnionych organów.  
Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, SMZ jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.

### **§ 35.**

1. Nie można być jednocześnie Członkiem RN i Zarządu. W razie konieczności RN może wyznaczyć jednego lub kilku swoich Członków do czasowego pełnienia funkcji Członka (Członków) Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i RN nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Uchylony.

## **Rozdział 4.**

### **§§ 36-40 uchylone.**



## **DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

### **§ 41.**

1. Wnioski i skargi Członków kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego Członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć Członka o prawie i terminie wniesienia odwołania do RN w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie Członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. RN jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie Członka w terminie trzech miesięcy od dnia wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała RN podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały RN podjętej w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Członkowi przysługuje prawo odwołania do WZ w terminie 30 dni od otrzymania uchwały. WZ rozpatrzy odwołanie na najbliższym Zebraniu od daty wpływu odwołania.
5. Uchwała WZ podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się Członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie ustawowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Postanowienia powyższe nie ograniczają prawa Członka do zaskarżenia uchwał Zarządu, RN czy WZ do sądu. W wypadku zaskarżenia przez Członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
8. W wypadku wniesienia przez Członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

## **DZIAŁ V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **§ 42.**

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w SMZ są:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 4) fundusz wkładów budowlanych.
2. SMZ tworzy następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusz remontowy; obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy Członków SMZ oraz właścicieli lokali niebędących Członkami SMZ,
  - 2) fundusz inwestycyjny,



- 3) fundusz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
3. SMZ tworzy w miarę potrzeb fundusze:
  - 1) fundusz na spłatę wkładów zaliczkowych,
  - 2) fundusz kredytów i odsetek.
4. SMZ może tworzyć inne fundusze na podstawie uchwały RN.
5. Przy zaciąganiu kredytów obowiązują przepisy USM.

#### **§ 43.**

1. Nadwyżka bilansowa zasila fundusze Statutowe SMZ (zgodnie z § 42).
2. Rozdział nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami każdorazowo określa uchwała WZ.

#### **§ 44.**

Stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg następującej kolejności:

1. fundusz zasobowy,
2. fundusz udziałowy,
3. fundusz wkładów mieszkaniowych,
4. fundusz wkładów budowlanych,
5. fundusz na spłatę kredytów i odsetek,
6. fundusz remontowy.

#### **§ 45.**

1. Roszczenia byłego Członka SMZ do części funduszu zasobowego i pozostałego majątku SMZ są wymagalne po otwarciu likwidacji lub upadłości SMZ i według zasad obowiązujących w tym zakresie.
2. Wysokość partycypacji byłego Członka w majątku SMZ jest proporcjonalna do wysokości wniesionych przez niego udziałów oraz czasu w jakim udziały te zasilały fundusze SMZ.

### ***DZIAŁ VI. PRAWA DO LOKALI I ZAMIANY MIESZKAŃ***

#### **Rozdział 1. SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

#### **§ 46.**

1. W umowie o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego SMZ zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w USM i Statucie SMZ.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność SMZ.



3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a SMZ. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

#### **§ 47.**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego SMZ zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 4) inne postanowienia określone w Statucie.

#### **§ 47<sup>1</sup>.**

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają SMZ, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia SMZ o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 11 Statutu.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

### **Rozdział 1<sup>1</sup>. WYGAŚNIĘCIE SPÓLDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO**

#### **§ 47<sup>2</sup>.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:
  - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom;
  - 2) orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu.
2. SMZ może wystąpić do Sądu z żądaniem orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
  - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 11, za okres co najmniej 6 miesięcy,
  - 2) rażącego lub uporczywego wykroczenia 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 zażalenie z zapłatą opłat, o których mowa w § 11 niniejszego Statutu, 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 SMZ uiszczy wszystkie 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 3, 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 z małżonków albo wobec obojga małżonków.

### § 47<sup>3</sup>.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego SMZ, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> USM, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. SMZ zawiadamia o przetargu poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń poszczególnych budynków spółdzielczych, w siedzibie SMZ oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
3. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
4. SMZ nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> USM;
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 USM, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której SMZ dokonuje przeniesienia własności lokalu.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego SMZ wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką SMZ uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez SMZ zgodnie z postanowieniami Statutu.
7. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań SMZ związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli SMZ 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 § 11 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
8. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 6 powyżej, jest opróżnienie lokalu.



#### § 47<sup>4</sup>.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy lokal ten nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 47<sup>3</sup> niniejszego Statutu, SMZ zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka SMZ z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez SMZ kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 powyżej, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez Członka SMZ i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że Członek SMZ zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 punkt 1) powyżej, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 11 niniejszego Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek SMZ 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 powyżej, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez SMZ kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
5. Przez określone w ust. 4 powyżej wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu określonymi w ust. 1 powyżej.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

#### § 47<sup>5</sup>.

1. 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 SMZ, przysługuje roszczenie do SMZ o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci SMZ całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez SMZ tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

#### § 47<sup>6</sup>.

W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego





prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

#### § 47<sup>7</sup>.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 USM, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.
4. 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 zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
5. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 4 powyżej, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez SMZ terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje SMZ. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym SMZ. Do momentu zawiadomienia SMZ o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 11 niniejszego Statutu.

## **Rozdział 2. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

#### § 48.

W budynkach stanowiących własność lub współwłasność SMZ, Członkom przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do przydzielonego im lokalu mieszkalnego.

#### § 49.

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Uchylony.



4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część własnościowego prawa do lokalu, po zawiadomieniu pozostałych współuprawnionych do lokalu mieszkalnego, którym przysługuje prawo pierwokupu.
5. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
6. Nabywca, spadkobierca, zapisobiorca, licytant spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem SMZ, z zastrzeżeniem § 3 niniejszego Statutu.

#### **§ 50.**

SMZ prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

#### **§ 51 - uchylony**

#### **§ 52.**

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 10 lub § 11 Statutu, 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, SMZ może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego. Z żądaniem takim występuje Zarząd na wniosek RN.
2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

### **Rozdział 2<sup>1</sup>. WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO**

#### **§ 53.**

1. W wypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeśli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na SMZ.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust.1. SMZ powinna zbyć w terminie 6 miesięcy w drodze przetargu.
3. SMZ jest zobowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu:
  - 1) części wkładu budowlanego niewniesionej przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 2) kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez SMZ na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu,
  - 3) należności z tytułu obciążenia hipoteką.Obowiązek wypłaty przez SMZ powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
4. Uchylony.



### § 53<sup>1</sup>.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu SMZ wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 4 poniżej, nie może być wyższa od kwoty, jaką SMZ uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez SMZ.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego SMZ ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. SMZ zawiadamia o przetargu poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń poszczególnych budynków spółdzielczych, w siedzibie SMZ oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
4. 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.
5. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

### § 54.

1. W razie śmierci Członka spadkobierca powinien przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.
2. Jeżeli spadkobierców jest kilku, 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 ustanowienie odrębnej własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub SMZ, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w WZ bez prawa głosu.
3. Uchylony.
4. W razie śmierci jednego z małżonków, którym wspólnie przysługiwało prawo do lokalu, oraz w wypadku zapisu prawa do lokalu, postanowienia ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

## Rozdział 3. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU MIESZKALNEGO

### § 55.

Z osobą, ubiegającą się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, SMZ zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego 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.

#### **§ 56.**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 55, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym lub jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego części.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### **§ 57.**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub przez SMZ.
2. SMZ może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzyma warunków umowy określonych w § 55, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudniona.
3. Wypowiedzenie trwa trzy miesiące licząc od końca kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

#### **§ 58.**

1. SMZ ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie dwóch miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie dwóch 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 ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### **§ 59.**

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez SMZ łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokości 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, wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej.

#### **§ 60 - uchylony**



## **Rozdział 4. ZAMIANY MIESZKAŃ**

### **§ 61.**

1. Członkowie SMZ mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, jak również zamiany mieszkań z Członkami innych spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiących odrębną własność.
2. Zamiana mieszkań między Członkami a osobami, o których mowa w ust.1, uzależniona jest od wyrażenia zgody dysponenta zamienianych lokali i zawarcia umowy najmu.
3. Zamiana mieszkania na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie własnościowego prawa do lokalu wymaga przeniesienia prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Zarząd w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom Członków i ich rodzin. Realizując powyższe wnioski, uwzględnia możliwości finansowe Członka ubiegającego się o zamianę.

## ***DZIAŁ VII. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY***

### **§ 62.**

1. Wydane przez SMZ przed wejściem w życie USM przydziały na lokatorskie i własnościowe prawa do lokali mieszkalnych zachowują ważność i są traktowane na równi z umowami.
2. Zmiana sposobu używania lokalu może być dokonana tylko za zgodą Zarządu.

### **§ 63.**

1. SMZ ma prawo do przeprowadzania odczytów liczników stanowiących podstawę rozliczeń ze Spółdzielnią, a także przeglądów, konserwacji i remontów urządzeń i instalacji znajdujących się w lokalach, do usuwania awarii oraz do wyposażania budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje. Wiąże się to z obowiązkiem udostępniania lokali służbom SMZ lub firmom występującym w imieniu lub na rzecz SMZ.
2. Zabronione jest dokonywanie samowolnych przeróbek, przebudowy lokali oraz instalacji wewnętrznych w lokalach oraz niszczenia plomb urządzeń rozliczeniowych.

### **§ 64.**

1. Podstawowy zakres obowiązków SMZ w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje:
  - 1) naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej zimnej i ciepłej wody do zaworu odcinającego w mieszkaniu, gazowej bez urządzeń odbiorczych,
  - 2) naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej – wyłącznie piony zbiorcze bez przewodów odpływowych,
  - 3) naprawy i wymiany centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
  - 4) naprawy i wymiany instalacji elektrycznej.
2. WZ może rozszerzyć obowiązki SMZ odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na te cele dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.



## § 65.

1. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków SMZ obciążają Członków zajmujących te lokale oraz osoby dysponujące lokalami, a niebędące Członkami SMZ. Jako szczególne obowiązki ww. osób w zakresie napraw wewnątrz lokali uznaje się poza bieżącą konserwacją:
  - naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - naprawy i wymiany okien i drzwi,
  - naprawy urządzeń techniczno - sanitarnych, jak: wanny, muszle klozetowe, zlewozmywaki, umywalki wraz z syfonami i bateriami lub zaworami czerpalnymi,
  - naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - naprawy wodnych przewodów dopływowych za zaworem odcinającym,
  - malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków,
  - malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy Członka lub osób z nim zamieszkałych, a także dysponentów lokalami niebędącymi członkami SMZ obciąża Członka SMZ lub dysponenta lokalu.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków Członka mogą być wykonane przez SMZ tylko odpłatnie, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

## § 66.

Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach SMZ oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez RN.

## § 67.

1. Koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi odnoszone są do lokalu przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną i oświatowo-kulturalną. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust. 6 poniżej.
2. Koszty związane z gospodarką lokalami użytkowymi i mieszkalnymi, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, odnoszone są do lokalu przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną i oświatowo-kulturalną. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust. 6 poniżej.
3. Wszystkie koszty powstałe w czasie i w związku z prowadzonym procesem inwestycyjnym rozlicza się zgodnie z ust. 6 poniżej.
4. Koszty związane z prowadzeniem wykonawstwa własnego, działalnością handlową, usługową i oświatową odnoszone są do kosztów danej działalności.
5. Koszty wymienione w ust. 2 powyżej, a dotyczące domów i osiedli nabywanych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, są kosztami tylko tych zasobów i nie mogą być łączone z kosztami pozostałych zasobów SMZ.



6. Sposób ustalania kosztów na jednostkę fizyczną (osoba, powierzchnia, wskazanie urządzenia pomiarowego, podzielnika kosztów, indywidualnego zwiększonego korzystania z części wspólnych itp.) w zależności od standardu wyposażenia mieszkania, budynku, charakteru lokalu, lokalizacji itp. i wynikające z tego opłaty przy uwzględnieniu zatwierdzonego planu gospodarczego i zawartych umów określa w uzgodnieniu z RN i realizuje Zarząd.
7. Uchylony.
8. W przypadku opłat, których wysokość jest ustalana niezależnie od SMZ, jak np.: podatki i opłaty lokalne, ubezpieczenia, opłaty za wywóz nieczystości, opłaty za energię elektryczną, ciepłą, opłaty za wodę i odprowadzenie ścieków, opłaty za windę, Zarząd może dokonać przeliczenia wysokości tych opłat i zawiadomienia osób wymienionych w ust. 9 poniżej bez wcześniejszego uzgadniania z RN, jeśli uzna to za zasadne.
9. O zmianie wysokości opłat SMZ zobowiązana jest zawiadomić Członków i osoby niebędące Członkami SMZ na co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Zmianę wysokości opłat można kwestionować bezpośrednio na drodze sądowej, lecz nie zwalnia to z obowiązku wnoszenia opłat niezależnych od SMZ w zmienionej wysokości.

#### **§ 68.**

Członkowie uczestniczą w spłacie kredytu i odsetek zaciągniętego na budowę ich zadania inwestycyjnego przypadających na dany lokal w wysokości i na warunkach wynikających z umowy z kredytodawcą lub innych unormowań prawnych umożliwiających obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.

#### **§ 69.**

1. Opłaty, o których mowa w § 67 i § 68, Członkowie i inne osoby zobowiązane uiszczają co miesiąc, do ostatniego dnia danego miesiąca.
2. Od niepłaconych terminowo należności, o których mowa w § 67 i § 68, SMZ pobiera odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności. Uchwałę w sprawie częściowego lub całkowitego umorzenia odsetek podejmuje Zarząd.

#### **§ 70.**

1. Dodatkowe wyposażenie lokalu stanowi własność Członka i podlega rozliczeniu przez Członka opuszczającego z Członkiem obejmującym lokal.
2. Przy rozliczeniu wyposażenia lokalu mieszkalnego dokonywanym przy przejmowaniu lokalu przez SMZ uwzględniane są tylko nakłady poniesione przez Członka na wykonanie prac, na które została wydana zgoda Zarządu.



## **DZIAŁ VIII. ZASADY PRZEKSZTAŁCENIA PRAW DO LOKALU I PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALI**

### **§ 71.**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, SMZ jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań SMZ związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego SMZ wraz z odsetkami, a jeżeli SMZ skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez SMZ do budżetu państwa,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 11 Statutu.
2. SMZ 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 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub SMZ 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 przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa na odrębną własność oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, w tym koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, obciążają Członka SMZ, na rzecz którego SMZ dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### **§ 72.**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, SMZ jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań SMZ związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego SMZ wraz z odsetkami;
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 11 Statutu.
2. SMZ 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 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub SMZ 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 wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której SMZ dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## **DZIAŁ IX. NAJEM LOKALI**

### **§ 73.**

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być zarówno Członkowie, jak i inne osoby fizyczne oraz osoby prawne.





2. Lokale wynajmowane są po cenach wolnorynkowych, na zasadach określonych przez RN.

#### **§ 74.**

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.

#### **§ 75.**

Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim się znajdujących. Wysokość zabezpieczenia i termin jego wpłaty określa Zarząd.

### ***DZIAŁ X. WKŁADY***

#### **§ 76.**

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego ustala się jako różnicę między kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez SMZ pomocą ze środków publicznych (np. umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez SMZ) lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez SMZ kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest zobowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Wysokość wkładu budowlanego odpowiada całości kosztów budowy przypadających na dany lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez SMZ kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zobowiązana jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy wymienionych w ust. 1 następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania, a w ust. 2 w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### **§ 77.**

Członek jest zobowiązany wnieść wkład mieszkaniowy/budowlany przed objęciem lokalu mieszkalnego.

#### **§ 78.**

W przypadku budowy przez SMZ mieszkania o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Członek wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości określonej w § 76 ust. 1 Statutu. Wysokość wkładu mieszkaniowego określa Zarząd.



**§ 79 uchylony.**

**§ 80 uchylony.**

**§ 81 uchylony.**

**§ 82.**

Wysokość wkładu budowlanego i jego równowartość każdorazowo określa Zarząd, kierując się znaną Spółdzielni wartością rynkową z uwzględnieniem § 76 ust. 2 Statutu.

**§ 83 uchylony.**

**§ 84 uchylony.**

**§ 85.**

Z równowartości wkładu potrąca się wszystkie należności obciążające ten lokal.

## ***DZIAŁ XI. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA***

**Uchylony**

### **Rozdział 1. WYGAŚNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU**

**Uchylony**

**§ 86 uchylony.**

**§ 87 uchylony.**

**§ 88 uchylony.**

### **Rozdział 2. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU**

**Uchylony**



**§ 89 uchylony.**

**§ 90 uchylony.**

**§ 91 uchylony.**

## ***DZIAŁ XII. PRZEPISY KOŃCOWE***

### **§ 92.**

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, SMZ jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po spełnieniu przez nią warunków określonych w USM.

### **§ 93.**

1. Członek Zarządu, Członek RN oraz likwidator odpowiada wobec SMZ za szkodę wyrządzoną działaniem sprzecznym z prawem lub zaniechaniem działania lub postanowieniami niniejszego Statutu, chyba że nie ponosi winy.
2. SMZ zobowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
3. Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i WZ informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
4. Za działalność na szkodę SMZ Członkowie Zarządu, RN i likwidator odpowiadają zgodnie z przepisami PS i USM.

### **§ 94.**

1. Niniejszy Statut uchyla Statut z dnia 03.06.2003r. §§ 1 – 89.
2. Statut z wprowadzonymi zmianami wchodzi w życie z dniem zarejestrowania przez Sąd Rejonowy - Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.
3. Niniejszy Statut zawiera zmiany wprowadzone Uchwałami ZPCz z dnia 2.12.2009 roku i 19.10.2010 roku.
4. Niniejszy Statut zawiera zmiany wprowadzone Uchwałą WZ z dnia 27.04.2018 r.
5. Niniejszy Statut zawiera zmiany wprowadzone Uchwałą WZ z dnia 28.06.2022 r.

### **§ 95.**

W sprawach nieunormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy USM, PS i innych ustaw.

