

**STATUT  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„OSTROBRAMSKA”**

**Warszawa, 2015 rok**

## **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **§ 1.**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ostrobramska”. Zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa, ul. Tarnowiecka 7.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

### **§ 2.**

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu, ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze ( tj. Dz.U. z 2003 r. Nr.188, poz.1848 z późn. zm.), ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( tj. Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.) i innych ustaw.

### **§ 3.**

Spółdzielnia może być członkiem związków spółdzielczych; o przynależności decyduje Walne Zgromadzenie Członków.

### **§ 4.**

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

### **§ 5.**

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącym członkami spółdzielni.

### **§ 6.**

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia 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 odrębnej własności tych domów,
  - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 5) Spółdzielnia może również prowadzić dla członków i ich rodzin działalność społeczną, oświatową i kulturalną, w tym Klub Osiedlowy „RELAX”,
2. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie oraz mienie jej członków jak również nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

3. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą, tworzyć wydzielone zakłady związane bezpośrednio z realizacją celów określonych w § 5.

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

### **§ 7.**

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, której jednak nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać :
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu,
  - 3) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowy udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.
5. Członkiem Spółdzielni może być także osoba, która na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy:
  - 1) oczekuje na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 2) oczekuje na ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowy udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.

### **§ 8.**

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

### **§ 9.**

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej i zawierać:
  - imię i nazwiska przystępującego,
  - jego miejsce zamieszkania (dla osoby prawnej jej nazwą i siedzibę),
  - ilość zadeklarowanych udziałów,
  - dane dotyczące wkładów,

W odrębnym oświadczeniu członek może wskazać osobę, której Spółdzielnia jest obowiązana po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie wchodzi do spadku.

2. O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Zarząd podejmując uchwałę. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone podpisem dwóch członków Zarządu złożonym na deklaracji oraz adnotacją o dacie podjęcia tej uchwały. W przypadku Zarządu jednoosobowego, nie wykonuje on czynności wynikających ze stosunku członkostwa i uchwałę o przyjęciu w poczet członków podejmuje Rada Nadzorcza. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone podpisem dwóch upoważnionych członków Rady Nadzorczej złożonym na deklaracji oraz adnotacją o dacie podjęcia przez Radę tej uchwały.
3. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
4. W przypadku decyzji odmownej, należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia.
5. Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nabywcy powstałego roszczenia o ustanowienie własnościowego prawa do lokalu, nabywcy powstałego roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu, nabywcy prawa odrębnej własności lokalu i ich spadkobierców, zapisobierców i licytanta oraz osób, którym przysługuje roszczenie określone w § 42, § 43 i § 44.

#### **§ 10.**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek :

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.

#### **§ 11.**

1. Członek Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następnego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia.

#### **§12.**

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa, dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Przyczyną wykluczenia może być w szczególności:
  - 1) świadome działanie na szkodę Spółdzielni,
  - 2) poważne naruszenie zasad współżycia społecznego,
  - 3) uporczywe uchylanie się od wypełniania obowiązków statutowych lub poważne naruszenie postanowień statutu i regulaminów, a w szczególności nie wykonywanie istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, w tym nie płaćenie należności za lokal przez okres 3 miesięcy oraz zaleganie z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal,

- 4) wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, pomieszczeń wspólnych, urządzeń i terenów spółdzielczych.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa.
4. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu z następujących przyczyn:
  - a) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
  - b) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat, o których mowa w § 18 statutu, za 6 miesięcy.
5. w wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o której mowa wyżej wobec jednego albo obojga małżonków.
6. z chwilą wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie uchwały jak w ust. 4, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

### § 13.

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności gdy członek:
  - utraci spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w wyniku podziału majątku na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka (jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni) i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - zbędzie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni) i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - utraci spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - nie wpłaci udziału i wpisowego w terminie określonym w § 20 statutu,
  - utraci własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym,
  - zbędzie własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu (jeśli to było jedyne jego prawo w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię) i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - wskutek orzeczenia sądowego,
  - posiada własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę o wyjściu spod zarządzania nieruchomością wspólną przez Spółdzielnię i utworzyli wspólnotę (jeśli było to jedyne członka prawo do lokalu w Spółdzielni),

- posiada własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali wyszli spod zarządzania nieruchomością wspólną przez Spółdzielnię z mocy art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (jeśli było to jedyne członka prawo do lokalu w Spółdzielni).

#### **§ 14.**

1. Uchwałę o wykluczeniu członka lub wykreśleniu go z rejestru członków podejmuje Rada Nadzorcza działając na wniosek Zarządu.
2. Zarząd powinien zawiadomić zainteresowanego członka pisemnie o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej. Zawiadomienie powinno być doręczone co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej i zawierać informację o przedmiocie obrad oraz o prawie członka do złożenia wyjaśnień w formie ustnej lub pisemnej. Jeżeli zainteresowany członek – mimo prawidłowego zawiadomienia – nie przybędzie na posiedzenie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez jego udziału. O terminie posiedzenia należy powiadomić również małżonka osoby podlegającej wykluczeniu lub wykreśleniu jeśli znany jest jego adres.
3. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków należy zainteresowanego zawiadomić listem poleconym w ciągu 14 dni od daty powzięcia uchwały przez Radę Nadzorczą. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem oraz pouczenie o trybie i terminie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia.
4. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą :
  - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
  - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia,
  - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.
5. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek zobowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie stałego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, uważa się za doręczone prawidłowo.

#### **§ 15.**

1. Członek wykluczony ze Spółdzielni lub wykreślony z rejestru jej członków ma prawo:
  - odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w ciągu miesiąca od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu albo zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały wraz z uzasadnieniem,
  - uczestniczyć w obradach przy rozpatrywaniu tego odwołania i je uzasadniać.
1. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
2. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien być zawiadomiony pisemnie pod wskazanym przez niego w odwołaniu adresem. Jeżeli zainteresowany prawidłowo zawiadomiony o terminie obrad nie przybędzie, Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.

3. Walne Zgromadzenie powinno rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu wymienionego w ust.1, jeżeli odwołujący usprawiedliwił opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami.
4. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

#### **§ 16.**

1. Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania, tj. od dnia ustania jej osobowości prawnej.
2. Decyzję o skreśleniu członka z rejestru w przypadkach wymienionych w ust.1 oraz określonych w § 11 podejmuje Zarząd.

#### **§ 17.**

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje :
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni (o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
  - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni oraz przeglądania dokumentów rejestrujących bieg wniesionej sprawy,
  - 3) prawo udziału w Walnym Zgromadzeniu Członków,
  - 4) prawo otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków,
  - 5) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem ust. 3,
  - 6) prawo zgłaszania projektów uchwał i spraw do porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 7) zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
  - 8) odwołania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmiany opłat, w przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 9) osobistego składania wyjaśnień w sprawach na posiedzeniach organów rozpatrujących jego sprawę wskutek odwołania,
  - 10) pozyskiwania od organów Spółdzielni informacji o działalności Spółdzielni, jej wynikach oraz zamierzeniach, z zwłaszcza przez internet,
  - 11) używania przez czas nie określony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie przydziału lub umowy,
  - 12) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu, z zachowaniem wymogu określonego § 18 pkt 10,
  - 13) prawo żądania zawarcia umowy:
    - a) ustanowienia na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, albo prawa odrębnej własności lokalu,

- b) o przeniesienie na niego odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - c) o przeniesienie na niego odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalnym, w tym także garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym pomieszczeniu garażowym, do którego to lokalu przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo.
- 14) do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
  - 15) otrzymania uzasadnienia każdorazowej zmiany wysokości opłat za zajmowany lokal, której winien być powiadomiony na 14 dni przed terminem poprzedzającym tę zmianę,
  - 16) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
  - 17) prawo zaskarżania do sądu wysokości lub zasadności powyższych opłat,
  - 18) do ujawniania w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 19) rozporządzania swoimi roszczeniami do Spółdzielni o wypłatę ich równowartości ze skutecznością od dnia, w którym roszczenia te stały się wymagalne,
  - 20) do uzyskiwania zaświadczeń o stanie, wartości i wielkości zajmowanego lokalu.
2. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentacji spółdzielczej z wyjątkiem jednego statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
  3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób, lub jeśli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek może wówczas złożyć w terminie 7 dni od doręczenia mu odmowy, wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia mu tych umów.

## **§ 18.**

### 1. Członek obowiązany jest:

- 1) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę,
- 2) stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego,
- 3) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego umową,
- 5) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach prawnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
- 6) uczestniczyć w wydatkach: związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również w wydatkach związanych



- z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, przez uiszczanie opłat co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca. Od nie wpłaconych w terminie należności z tytułu opłat za użytkowanie lokalu, Spółdzielnia pobiera odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej,
- 7) przestrzegać zasady, że członek spółdzielni nie jest uprawniony do samodzielnego potrącania swoich należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych Spółdzielni opłat za korzystanie z lokalu,
  - 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
  - 9) zawiadomić Spółdzielnię o zmianach danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią,
  - 10) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianach danych zawartych w deklaracji członkowskiej, zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu oraz zawiadamiać o wynajmie swoich lokali i danych osobowych najemców.
2. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat, zgodnie z postanowieniami statutu.
  3. Osoby niebędące członkami, którym przysługują własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni. Osoby te, tak jak członkowie spółdzielni, nie są również uprawnione do samodzielnego potrącania swoich należności przysługujących im od Spółdzielni, z należnych Spółdzielni opłat za korzystanie z lokali.
  4. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
  5. Właściciele lokali niebędący członkami, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.
  6. Za opłaty o których mowa wyżej odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni i właścicielami lokali którym przysługują prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu , a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

#### **§ 19.**

1. Wnioski członków kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca. W razie odmownego rozpatrzenia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkowskiego lub zasadności zmiany opłat Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno zostać wniesione w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie w ciągu 2 miesięcy od jego wniesienia , a następnie w terminie 14 dni doręczyć odwołującemu odpis uchwały wraz z uzasadnieniem. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w trybie odwoławczym dalsze odwołanie nie przysługuje.

### **III. WPISOWE I UDZIAŁY**

#### **§ 20.**

1. Opłaty członkowskie osób ubiegających się o lokal mieszkalny, dom jednorodzinny, garaż lub miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym wynoszą:
  - 1) wpisowe: 25 % najniższego wynagrodzenia za pracę,
  - 2) udział: 25 % najniższego wynagrodzenia za pracę.
2. Opłaty członkowskie osób ubiegających się o lokal o innym przeznaczeniu niż wymienione w ust. 1 wynoszą :
  - 1) wpisowe: 100% najniższego wynagrodzenia za pracę,
  - 2) udział: 400% najniższego wynagrodzenia za pracę.
3. Osoby ubiegające się o członkostwo z tytułu ubiegania się o lokal mieszkalny i lokal o innym przeznaczeniu wnoszą tylko jeden raz wpisowe, natomiast udział zobowiązane są zadeklarować na każdy lokal oddzielnie.
4. Wpisowe i udziały należy uiścić w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa.

#### **§ 21.**

1. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do spółdzielni.
2. Jeżeli udziały nie zostaną przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni wypłata ich następuje w terminie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego.
3. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku spółdzielni.

### **IV.PRAWO DO LOKALI**

#### **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **§ 22.**

1. Spółdzielnia zaspokaja potrzeby mieszkaniowe członków w postaci:
  - 1) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 3) odrębną własność lokalu, domu jednorodzinnego, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - 4) najmu lokali.
2. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabytym na podstawie umowy mieniem jej członków.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
4. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali.
5. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego

lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni.

6. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w ustawie o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni.

#### **§ 23.**

Wartością rynkową lokalu jest wartość określona przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

#### **§ 24.**

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

#### **§ 25.**

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym, może być zadysponowany tylko na warunkach odrębnej własności lokalu.
2. Zadysponowanie lokali mieszkalnych wymienionych w ust.1 może nastąpić wyłącznie na podstawie przeprowadzonych przetargów.
3. Przetargi przeprowadza się w trybie:
  - a) zbierania ofert spośród członków spółdzielni i ich dzieci oraz wieloletnich pracowników spółdzielni. W ewentualnym drugim przetargu mogą uczestniczyć wszyscy zainteresowani,
  - b) przetargu otwartego na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu.
4. W przypadku przetargu otwartego osoba wygrywająca przetarg ( deklarująca najwyższą rynkową wartość lokalu) zostaje przyjęta w poczet członków spółdzielni, a następnie ustanowiony będzie tytuł prawny do lokalu.
5. Warunki przetargu powinny określać jaki tytuł prawny do lokalu będzie mogła uzyskać osoba deklarująca najwyższą rynkową wartość lokalu oraz warunki płatności wkładu wymaganego dla danego tytułu prawnego.
6. Osoba wyłoniona w trybie przetargowym poza wniesieniem wkładu budowlanego powinna dokonać spłaty ciężącego na lokalu zadłużenia kredytowego i innych zobowiązań względem Spółdzielni.

#### **§ 26.**

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.

3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:
  - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz dokonania odczytów liczników, ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni.
4. Członkowie spółdzielni i właściciele lokali nie będący członkami, w przypadku nieudostępnienia w wyznaczonych terminach lokalu celem sprawdzenia stanu wyposażenia technicznego lokalu, są zobowiązani pokryć koszty kar nałożonych na Spółdzielnię przez organy kontrolujące stan bezpieczeństwa budynków, jeśli te kary wynikają z niemożliwości dokonania sprawdzenia tych lokali zgodnie z wymogami prawa budowlanego. Właściciel (mieszkaniec) takiego lokalu jest nadto zobowiązany do wykonania na własny koszt okresowej lub doraźnej kontroli stanu technicznego instalacji i urządzeń w lokalu przez uprawnioną osobę oraz dostarczenia Spółdzielni protokołu wykonania przedmiotowej kontroli potwierdzającego ich zgodność z obowiązującym prawem, w terminie miesiąca od wezwania.

## **SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

### **§ 27.**

1. W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni może być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego o powierzchni odpowiadającej wysokości wkładu mieszkaniowego.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego po dniu 24 kwietnia 2001 r. powstaje z chwilą zawarcia pisemnej umowy między członkiem a Spółdzielnią. Członkowie Spółdzielni, którzy w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych posiadali przydział lokalu mieszkalnego na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu zachowują spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu .
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Do ochrony tego prawa mają zastosowanie przepisy o ochronie własności i dziedziczeniu wkładu mieszkaniowego.

### **§ 28.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego lub jego części nie wymaga zgody Zarządu Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

### **§ 29.**

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni związanymi z kosztami budowy tego lokalu w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt2),
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 18 statutu.

### **§ 30.**

Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny i Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

### **§ 31. - skreślony**

### **§ 32.**

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie stron do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ,
  - 2) zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, przez wniesienie wkładu mieszkaniowego,
  - 3) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) zasady ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 5) wielkość lokalu, pomieszczenia przynależne, termin realizacji i sposób pokrywania kosztów budowy,
  - 6) warunki i terminy wypowiedzenia umowy.

### **§ 33.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Przez umowę o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie.

### **§ 34.**

Wysokość wkładu mieszkaniowego stanowi różnicę 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.

### **§ 35.**

1. Koszty budowy lokali mieszkalnych i odpowiadające im wkłady mieszkaniowe ustala się dwuetapowo:
  - 1) wstępnie, przy zawieraniu umowy o budowę lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 2) ostatecznie, po końcowym rozliczeniu inwestycji.
2. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy powinno nastąpić w terminie do 6 miesięcy od oddania budynku (kompleksu mieszkaniowego) w użytkowanie.

**§ 36. - skreślony**

**§ 37. - skreślony**

**§ 38. - skreślony**

**§ 39. – skreślony**

### **§ 40.**

Jeżeli Spółdzielnia w wyniku wygaśnięcia lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu przejmie prawa do niego, jest zobowiązana do przeniesienia własności tego lokalu wyłącznie na rzecz członka, który uzyskał spółdzielcze prawo do lokalu w drodze przetargu, z wyłączeniem sytuacji określonych w § 41, § 42, § 43, § 44.

### **§ 41.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach wskazanych w statucie.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu z następujących przyczyn:
  - a) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
  - b) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat, o których mowa w § 27 statutu, za 6 miesięcy.”
3. W wypadku gdy lokatorskie, prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę wobec jednego z nich albo obojga małżonków.
4. Do uchwały o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu , stosuje się odpowiednio przepisy o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.
5. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby , które prawa swoje wywodzą od członka , obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego ani pomieszczenia zastępczego.

### **§ 42.**

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien pod rygorem wygaśnięcia tego prawa w terminie jednego roku od dnia śmierci członka złożyć deklarację członkowską.

2. Zarząd Spółdzielni w przypadku nie dokonania czynności wymienionych w ust. 1 wyznaczy w tym celu dodatkowy 6 miesięczny termin, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie.
3. Po bezskutecznym upływie terminu wymienionego w ust. 2 Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
4. Wyżej wymienione postanowienia nie naruszają uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

#### § 43.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy 6 miesięczny termin, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

#### § 44.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 42 i § 43 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem : małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba przyjęta w poczet członków spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 3 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
5. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

#### § 45.

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, 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 warunkami określonymi w § 25 statutu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesioną część wkładu mieszkaniowego, niespłacony kredyt wraz z odsetkami, kwoty zaległych opłat eksploatacyjnych i koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu.
2. Przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
3. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a w przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.

#### **§46.**

Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta przez Zarząd Spółdzielni z innym członkiem przed wygaśnięciem wcześniejszego prawa do tego lokalu, jest nieważna.

#### **§ 47.**

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.

#### **§ 48.**

Spółdzielnia w miarę możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

### **SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU**

#### **§ 49.**

1. W budynkach stanowiących własność Spółdzielni – członkowie Spółdzielni ,którzy w dniu 24 kwietnia 2001 r. posiadali przydział lokalu wydany przed tym terminem oraz członkowie którzy przed dniem 31 lipca 2007r zawarli umowę o ustanowieniu własnościowego prawa do lokalu, zachowują spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego.



6. Własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
7. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, spadkobiercy, licytanta.
8. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

**§ 50. - skreślony**

**§ 51. - skreślony**

**§ 52. - skreślony**

**§ 53. - skreślony**

**§ 54. - skreślony**

#### **§ 55.**

1. Na pisemne żądanie członka, lub osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia w opłatach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z osobą uprawnioną, która złożyła wniosek o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu w terminie 3 miesięcy, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny.

**§ 56. - skreślony**

#### **§ 57.**

Na pisemne żądanie członka, lub osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe po dokonaniu przez nich spłat części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową oraz spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych.

**§ 58. - skreślony**

#### **§ 59.**

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesieniu własności lokalu.

2. W razie bezskutecznego upływu tego terminu określonego w ust. 1 na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepisy ustępów poprzedzających stosuje się odpowiednio.

#### **§ 60.**

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2, 4 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### **§ 61.**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez członka 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.

#### **§ 62.**

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

#### **§ 63.**

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

#### **§ 64.**

Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.

### **§ 65.**

Przepisy niniejszego działu stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

## **PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI**

### **§ 66.**

Spółdzielnia realizując program inwestycyjny w zakresie budowania lub nabywania budynków zawiera z członkiem Spółdzielni umowę pisemną o budowę lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego względnie lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.

### **§ 67.**

1. Umowa o budowę lokalu zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności przez Spółdzielnię z członkiem po zrealizowaniu przedsięwzięcia (zadania) inwestycyjnego, gwarantuje ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz członka.
2. Umowa określa :
  - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
  - 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) zasady ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) inne warunki, a w szczególności dotyczące :
    - a) rodzaju prawa do gruntu, na których usytuowany jest budynek,
    - b) terminów wpłat wkładu budowlanego,
    - c) terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu,
    - d) terminu ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu,
    - e) kosztów związanych z ustanowieniem na rzecz odrębnej własności, w tym opłat notarialnych, koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.

### **§ 68.**

1. Koszty budowy lokali ustala się dwuetapowo ;
  - 1) wstępnie przy podpisaniu umowy przez Spółdzielnię z członkiem o budowę lokalu,
  - 2) ostateczne – po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem .
2. Wkład budowlany odpowiada całemu kosztowi budowy ustalonemu po ostatecznym rozliczeniu zadania inwestycyjnego przypadającemu na lokal będący przedmiotem odrębnej własności.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie do 6 miesięcy od dnia oddania budynku w użytkowanie.

### **§ 69.**

Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów realizacji zadania inwestycyjnego oraz kosztów przypadających na poszczególne lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 70.**

1. Z chwilą podpisania umowy wymienionej w § 67 powstaje ekspektatywa (roszczenie) odrębnej własności lokalu, która jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie ekspektatywy (roszczenia) odrębnej własności lokalu staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców oraz zawarcia umowy zbycia w formie aktu notarialnego.

#### **§ 71.**

1. Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana w wyniku jej wypowiedzenia przez każdą za stron na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego. Dopuszczalne jest ustanowienie innego terminu w umowie wymienionej w § 67.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyny leżącej po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 67 ust. 2 pkt. 1 i 5b, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.

#### **§ 72.**

1. Umowa o ustanowieniu na rzecz członka odrębnej własności lokalu powinna być zawarta najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, lub uzyskaniu przez Spółdzielnię pozwolenia na użytkowanie budynku jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest ono wymagane.
2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności również w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. Przez umowę wymienioną w ust. 1 ustala się, że Spółdzielnia przenosi na rzecz członka odrębną własność lokalu, pomieszczenia przynależne oraz udziały w pomieszczeniach wspólnych wraz z udziałem w gruncie, natomiast członek zobowiązuje się ponieść koszty określone w § 18 ust. 1 pkt. 6.

#### **§ 73.**

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o stanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nimi udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust.1.

#### **§ 74.**

1. Ustanowiona na rzecz członka Spółdzielni odrębna własność lokalu jest zbywalna, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie odrębnej własności następuje w formie aktu notarialnego.

#### **§ 75.**

Ustalenia wymienione w § 66 - § 74 mają zastosowanie do umów zawieranych przez Spółdzielnię z członkiem Spółdzielni o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu w budynkach zakupionych przez Spółdzielnię .

**§ 76. - skreślony**

**§ 77. - skreślony**

**§ 78. – skreślony**

### **ZAMIANY LOKALI**

#### **§ 79.**

1. Spółdzielnia ułatwia członkom dokonywanie zamian lokali i domów mieszkalnych, zarówno między sobą jak i z osobami zajmującymi lokale (domy) nie stanowiące własności Spółdzielni.
2. Na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości, Spółdzielnia może dokonać zamiany (wymiany) lokalu mieszkalnego na inny będący w jej dyspozycji, w zamian za rezygnację z dotychczasowego prawa do lokalu i zwrócenie go spółdzielni.
3. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal winien być wystawiony do sprzedaży w formie przetargu, względnie przeznaczony do wynajmu.

### **WYNAJEM I SPRZEDAŻ LOKALI**

#### **§ 80.**

Do wynajmu lokali mieszkalnych stosuje się przepisy ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, natomiast do lokali o innym przeznaczeniu przepisy kodeksu cywilnego.

#### **§ 81.**

Spółdzielnia może dokonywać sprzedaży i wynajmu lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w budowanych lub zakupionych lokalach przeznaczonych na ten cel oraz będących w zasobach stanowiących własność Spółdzielni nadających się do tych celów ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą .

**§ 82. - skreślony**

### **V. ORGANA SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 83.**

- Organami Spółdzielni są :
- A. Walne Zgromadzenie
  - B. Rada Nadzorcza
  - C. Zarząd

## **A. WALNE ZGROMADZENIE**

### **§ 84.**

1. Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście, przy czym członka – osobę prawną reprezentuje ustanowiony w tym celu pełnomocnik.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć inne osoby zaproszone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta, nie są jednak uprawnione do zabierania głosu.

### **§ 85.**

1. W przypadku gdy liczba członków spółdzielni przekroczy 500, Walne Zgromadzenie może być dzielone na części.
2. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie może zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków biorących udział w głosowaniu, z zastrzeżeniem § 93 ust. 4 statutu.

### **§ 86.**

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. Zarząd jest obowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Projekty uchwał powinny być umieszczone na stronie internetowej Spółdzielni.

**§ 87. - skreślony**

**§ 88. - skreślony**

### **§ 89**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, a w szczególności :
  - a) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu,

- b) zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał w tych sprawach ,
- c) udzielenie absolutorium indywidualnie członkom Zarządu ,
- 3) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, z wyłączeniem zapisów Rozdziału IV dotyczących lokali mieszkalnych,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną spółdzielnią, podziału spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związków spółdzielni mieszkaniowych lub wystąpienia z nich,
- 13) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 14) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15) uchwalenie regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz regulaminu Rady Nadzorczej i zasad wynagradzania jej członków.

#### **§ 90.**

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Ponadto Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) co najmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane przez Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi - zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków przez Organy Spółdzielni zwołuje je Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

#### **§ 91.**

O czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. 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.

## § 92.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia oraz każdej jego części otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie i każda jej część wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i dwaj asesorowie. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. Wyniki głosowań nad uchwałami Walnego Zgromadzenia ustala Prezydium ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

## § 92a

Organizacja pracy Walnego Zgromadzenia:

1. Po dokonaniu wyboru Prezydium, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie w sprawie przyjęcia proponowanego porządku obrad. Zebranie może zmienić kolejność spraw w porządku obrad.
2. Członkowie obecni na zebraniu wybierają ze swego grona:
  - a) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną w składzie 2-3 osób, której zadaniem jest:
    - sprawdzenie czy listy obecności są kompletne i zbadanie ważności pełnomocnictw posiadanych przez członków – osoby prawne,
    - dokonywanie, na zarządzenie Przewodniczącego, obliczania wyników głosowania i podawanie tych wyników Przewodniczącemu,
    - wykonywanie innych czynności związanych z przeprowadzeniem głosowania,
  - b) Komisję Wnioskową w składzie 2-3 osób, której zadaniem jest rozpatrzenie pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków i przedłożenie ich zebranym członkom celem podjęcia stosownej uchwały ,
  - c) inne komisje w miarę potrzeby.
3. Zadaniem Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej na zebraniu pierwszej części Walnego Zgromadzenia jest również ustalenie alfabetycznej listy kandydatów do Rady Nadzorczej Spółdzielni.
4. W przypadku niskiej frekwencji na zebraniu, dopuszcza się możliwość pełnienia funkcji wnioskowej przez Prezydium.
5. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza. Z czynności komisji sporządza się protokoły. Protokoły podpisane przez członków komisji, przewodniczący komisji przekazuje sekretarzowi zebrania.
6. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, przewodniczący zebrania otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Przewodniczący może zarządzić dokonywanie zgłoszeń na piśmie, z podaniem imienia i nazwiska.
7. Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej oraz przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej i związku rewizyjnego, przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością. Przewodniczący może zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Nie stosującym się do uwag, Przewodniczący może odebrać głos, chyba że zebranie postanowi inaczej.
8. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
9. 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:
  - a) głosowania bez uprzedniego przeprowadzenia dyskusji,
  - b) przerwania dyskusji,
  - c) zamknięcia listy mówców,



- b) ograniczenia czasu przemówień,
- c) zarządzenia przerwy w obradach,
- d) kolejności i sposobu uchwalenia wniosków,
- e) uchylenia zarządzenia przewodniczącego

W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden za i jeden przeciw wnioskowi.

10. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu mogą być składane na piśmie na ręce sekretarza zebrania z podaniem imienia i nazwiska.
11. Zarządzenie przewodniczącego może być uchylone przez zebranie części Walnego Zgromadzenia w drodze głosowania.
12. Po zamknięciu dyskusji Przewodniczący poddaje wnioski pod głosowanie. Wnioski idące najdalej są głosowane w pierwszej kolejności.
13. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący podaje do wiadomości jakie wnioski wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Poprawki do wniosku głównego głosuje się przed wnioskiem. Głosowane mogą być wyłącznie te poprawki do projektów uchwał, które wpłynęły do Spółdzielni co najmniej na 3 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
14. Głosowanie w sprawie udzielenia Zarządowi absolutorium odbywa się po rozpatrzeniu sprawozdania z działalności Zarządu, sprawozdania finansowego oraz sprawozdania i wniosków Rady Nadzorczej. Głosowanie w sprawie absolutorium odbywa się oddzielnie w stosunku do każdego członka Zarządu.
15. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, do podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale. Wyniki głosowania ogłasza przewodniczący zebrania części Walnego Zgromadzenia lub przewodniczący Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
16. Wyniki głosowań Walnego Zgromadzenia ogłasza się na zebraniu ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
17. Sprawy dotyczące sposobu obradowania, nie objęte przepisami Statutu, rozstrzyga Prezydium zebrania części Walnego Zgromadzenia.
18. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad.
19. Z obrad zebrania części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
20. Protokół powinien zawierać:
  - a) datę,
  - b) porządek obrad,
  - c) skład Prezydium,
  - d) krótki opis przebiegu dyskusji,
  - e) oświadczenia złożone do protokołu,
  - f) treść wniosków poddanych pod głosowanie i wyniki głosowania,
  - g) wyniki wyborów,
  - h) podstawowe dane liczbowe odnośnie przyjętego bilansu,
  - i) numer kolejny i treść podjętych przez zebranie uchwał oraz wyniki głosowania nad uchwałami,
  - j) teksty podjętych uchwał i wniosków, lista obecności, protokoły z pracy komisji, karty do głosowania oraz zatwierdzone sprawozdania stanowią załączniki do protokołu.

## § 92b

Wybory do Rady Nadzorczej

1. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać kandydatów na członków Rady Nadzorczej. Liczba kandydatów nie jest ograniczona.
2. Zgłoszenia należy składać na piśmie do Spółdzielni co najmniej na 3 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zgłoszenie winno zawierać:
  - a) imię i nazwisko kandydata,
  - b) imię i nazwisko zgłaszającego
  - c) pisemną zgodę na kandydowanie.
3. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona kandydatów oraz nieruchomości z których kandydują. Na karcie wyborczej przy nazwisku kandydata zamieszcza się pole przeznaczone do wskazania przez wyborcę kandydata, na którego oddaje głos.
4. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
5. Głosujący wskazuje kandydatów, na których oddaje głos poprzez zaznaczenie na karcie wyborczej pól umieszczonych przy ich nazwiskach.
6. Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba wskazanych kandydatów do Rady Nadzorczej nie przekracza liczby miejsc w Radzie.
7. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, a przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno najwięcej głosów.
8. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą ilość głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc w Radzie, Prezydium Walnego Zgromadzenia dokonuje wyboru spośród nich na członków Rady w drodze losowania.
9. W trybie przewidzianym dla wyboru członków Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie może odwołać członka ze składu Rady.

### § 93.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 91. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Jeśli Walne Zgromadzenie Członków przeprowadzane jest w częściach, to częściowe Walne Zgromadzenie nie może skreślać z porządku obrad poszczególnych spraw lub odraczać ich rozpoznania do następnego Walnego Zgromadzenia. Częściowe Walne Zgromadzenie może tylko zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad lub przerwać rozpatrywanie spraw i dokończyć obrady w innym terminie. Porządek obrad przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie może być uzupełniony o nowe punkty.
3. Walne Zgromadzenie Członków jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - 1) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu,
  - 2) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią ,
  - 3) 2/3 głosów – przy odwołaniu członka Rady Nadzorczej,

- 4) 3/4 głosów przy likwidacji Spółdzielni w czasie obrad dwóch kolejnych Walnych Zgromadzeń Członków Spółdzielni.
5. Głosowanie na Walne Zgromadzenie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/3 członków biorących udział w głosowaniu, zarządza się wybory tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

#### **§ 94.**

1. Walne Zgromadzenie Członków może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania – kontynuacji przerwanych zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania przerwanych Walnego Zgromadzenia Członków w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków w sprawie przerwania obrad w trybie określonym w § 91.

#### **§ 95.**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu, bądź godząca w interesy Spółdzielni bądź dobrymi obyczajami, albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka, może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały o w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka przysługuje wyłącznie temu członkowi.

#### **§ 96.**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia i wszystkich jego części sporządza się protokół, który winien być sporządzony w terminie nie dłuższym niż 10 dni od daty zebrania. Protokół podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni.
3. Odpisy uchwał Zarząd przesyła w terminie 21 dni od ustalenia wyników głosowania Radzie Nadzorczej. i ogłasza na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie mówią inaczej.

### **B. RADA NADZORCZA**

#### **§ 97.**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni .

#### **§ 98.**

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie Członków w głosowaniu tajnym spośród Członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upełnomocniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza liczy do 15 członków wybranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków spółdzielni posiadających prawa do lokali w budynkach (kompleksach mieszkalnych) pozostających w zarządzie Spółdzielni wg następujących zasad :
  - a) 5 członków z nieruchomości I i I A obejmującej budynki przy ul. Komorskiej 4, 8 i 10, Łukowskiej 15 i 17, Ostrobramskiej 82 i 84,

- Łukowskiej 13 , Tarnowieckiej 3,5, 7, 9, 11 i 13.
- b) 5 członków z nieruchomości II obejmującej budynki przy ul. Łukowskiej 3, 5, 7 i 9 oraz Ostrobramskiej 78 i 80
- c) 5 członków z nieruchomości III obejmującej budynki przy ul. Jarocińskiej 1, Łukowskiej 4, 6, 8 Witolińskiej 2, 4, 5, 6 i 8.

W przypadku zmniejszenia się liczby członków poniżej 15 osób na zwolnione miejsce wchodzi osoba, która uzyskała w kolejności największą liczbę głosów w nieruchomości, której reprezentacja w Radzie uległa zmniejszeniu

4. Członkowie Rady Nadzorczej są obowiązani do przestrzegania tajemnicy służbowej oraz ustawy o ochronie danych osobowych.
5. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata liczone od Walnego Zgromadzenia na którym członek Rady został wybrany, do Walnego Zgromadzenia które dokona wyboru na następną kadencję.
6. Mandaty dotychczasowych członków Rady Nadzorczej wygasają z chwilą wyboru nowych członków na następną kadencję.
7. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach :
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie Członków,
  - 2) zrzeczenia się mandatu ,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni .
8. Członkowie Rady pełnią swoje funkcje społecznie i nie można być członkiem Rady dłużej niż przez dwie postępujące po sobie kadencje. Wynagrodzenia dla członków Rady za udział w posiedzeniach wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału, bez względu na ilość posiedzeń i ustalane są w następujący sposób:
  - a) dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej – 100% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
  - b) dla Z-cy Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Sekretarza Rady oraz Przewodniczącego Komisji – 80% minimalnego wynagrodzenia j. w.
  - c) dla Członka Rady Nadzorczej – 70% minimalnego wynagrodzenia j.w.”.
9. Członek Rady Nadzorczej, który nie bierze udziału w pracach żadnej z Komisji Rady, biorąc udział jedynie w posiedzeniach plenarnych, otrzymuje 10% należnego wynagrodzenia o którym mowa powyżej.
10. W przypadku nieusprawiedliwionej nieobecności członka Rady na posiedzeniach plenarnych i komisjach traci on prawo do wynagrodzenia j.w.

## § 99.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :

- 1) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni oraz programów jej działalności społeczno – wychowawczej i kulturalnej,
- 2) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni ,
- 3) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych ,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków
  - c) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego, z zachowaniem warunków jego bezstronności i niezależności,
  - d) uczestniczenie w lustracjach Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,

- e) przeprowadzanie kontroli nad sposobem realizowania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni jej poszczególnych członków,
- 2) opiniowanie projektów regulaminów i innych przepisów wewnętrznych spółdzielni, kierowanych do Walnego Zgromadzenia,
- 3) inicjowanie nowych rozwiązań ekonomiczno-finansowych i usprawnień organizacyjnych Spółdzielni,
- 4) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie nabywania lub obciążania nieruchomości i przejmowania w administrację budynków nie stanowiących własności spółdzielni,
- 6) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- 7) nadzór nad realizacją uchwał przekazanych przez Zarząd i podjętych przez Walne Zgromadzenie,
- 8) wybór i odwoływanie członków Zarządu oraz uchwalenie regulaminu pracy Zarządu,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji oraz występowania z nich,
- 13) uchwalanie zasad i rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
- 14) uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług Spółdzielni,
- 15) uchwalanie regulaminów wymienionych w Statucie i nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia,
- 16) upoważnienie Zarządu do zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań w zakresie najwyższej sumy zobowiązań, określonej przez Walne Zgromadzenie.
- 17) rozpatrywanie odwołań od uchwał i decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg i zażaleń na działalność Zarządu
- 18) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia członka lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
- 19) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki przeprowadzonych kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,

#### **§ 100.**

Rada Nadzorcza ma prawo żądać od Zarządu sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

#### **§ 101.**

W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni w okresie kadencji, na jego miejsce do końca tej kadencji wchodzi członek Rady w kolejności ustalonej w § 98 ust. 3 statutu.

#### **§ 102.**

Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu, z zastrzeżeniem sytuacji gdy członek Rady jest oddelegowany przez Radę Nadzorczą do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.

#### **§ 103.**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady i powołuje Komisję Rewizyjną. W miarę potrzeby Rada Nadzorcza może powoływać również inne Komisje. W skład Prezydium wchodzi przewodniczący, zastępca, sekretarz Rady Nadzorczej oraz

przewodniczący stałych Komisji Rady. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady

2. Prezydium Rady Nadzorczej i Komisje Rady Nadzorczej nie mogą przejmować i wykonywać żadnych kompetencji Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje co najmniej raz w miesiącu przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności inny członek Prezydium Rady. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie 14 dni.
4. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym, wybór i odwołanie członków Zarządu są dokonywane w głosowaniu tajnym. Na żądanie 1/5 obecnych na posiedzeniu członków Rady zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
5. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.

#### **§ 104.**

Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie określa szczegółowo tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej.

### **C.ZARZĄD**

#### **§ 105.**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z co najwyżej dwóch osób wybranych przez Radę Nadzorczą. Członków Zarządu wybiera w głosowaniu tajnym Rada Nadzorcza zwykłą większością głosów.
3. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Każde odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.

#### **§ 106.**

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie dla innych organów Spółdzielni a w szczególności :

- 1) sporządzanie projektu planu działalności Spółdzielni,
- 2) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonego planu i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych,
- 3) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 4) sporządzenie rocznych sprawozdań finansowych w tym bilansu oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 5) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
- 6) występowanie z wnioskami do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni lub wykreślenie go z rejestru członków,

- 7) uchwalanie aktów wewnętrznych z zakresu organizacji i prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie nie zastrzeżonym w Statucie dla Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej,
- 8) zawieranie umów, dotyczących w szczególności :
  - a) ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - b) ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu, w tym ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - c) budowy spółdzielczego lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu, w tym miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
  - d) budowy o odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz o innym przeznaczeniu,
  - e) sprzedaży lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu,
  - f) najmu lokalu,
- 9) ustalanie wynagrodzeń pracowników Spółdzielni jak i wprowadzenie regulaminu pracy po uprzednim zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej,
- 10) zwoływanie Walnych Zgromadzeń i poszczególnych jego części,
- 11) składanie sprawozdań z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 107.**

1. Zarząd rozpatruje opinie i realizuje uchwały oraz wnioski uchwalone przez Walne Zgromadzenie, a o sposobie ich realizacji powiadamia Radę Nadzorczą i kolejne Walne Zgromadzenie.
2. Zarząd rozpatruje opinie i wnioski zgłoszone przez członków Spółdzielni w obowiązującym trybie.

#### **§ 108.**

1. Zarząd pracuje kolegialnie w oparciu o regulamin Zarządu na odbywanych okresowo posiedzeniach jednakże nie rzadziej niż raz w miesiącu.
2. Decyzje Zarządu podejmowane są w formie uchwały wyrażonej na piśmie.
3. W posiedzeniach Zarządu mają prawo uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej.

#### **§ 109.**

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię:
  - a) w przypadku Zarządu wieloosobowego składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba do tego przez Zarząd upoważniona (pełnomocnik),
  - b) w przypadku Zarządu jednoosobowego oświadczenia woli za Spółdzielnię składa Prezes Spółdzielni samodzielnie lub dwaj pełnomocnicy działający łącznie.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

#### **§ 110.**

1. Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej może udzielić innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką.
2. Z zakresu czynności o których mowa w ust. 1 wyłącza się sprawy wymienione w § 106 pkt. 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11. Nie wyklucza to uprawnień Zarządu do podejmowania decyzji w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

### **§ 111.**

Członkowie Zarządu nie mogą uczestniczyć we władzach podmiotów gospodarczych mających zawarte ze Spółdzielnią umowy o dostawy i usługi, jak też nie mogą pozostawać w jakimkolwiek stosunku pracy z ww. podmiotami

**§ 112. - skreślony**

**§ 113. - skreślony**

**§.114. - skreślony**

## **VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **§ 115.**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych.
2. Roczne finansowe sprawozdanie, łącznie z rachunkiem wyników i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się ze sprawozdaniem w siedzibie Spółdzielni.

### **§ 116.**

Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

### **§ 117.**

Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

### **§ 118.**

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 4) fundusz wkładów budowlanych ,
  - 5) fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości,
  - 6) fundusz świadczeń socjalnych.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### **§ 119.**



1. W zarządzaniu nieruchomościami koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej ( na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów, ochrony oraz odpisy na fundusz remontowy spółdzielni.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa ust.1 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
3. Dla lokali w których prowadzona jest działalność gospodarcza, stawka eksploatacji podstawowej podwyższana jest o 50%.
4. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 i 2 jest ustalana na podstawie
  - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
  - 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej.
5. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa Rada Nadzorcza.

#### **§ 120.**

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat za lokale obciążających członków i osoby niebędące członkami, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o., podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

#### **§ 121.**

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. Każda nieruchomość ma być samowystarczalna w finansowaniu remontów w skali danego roku.
4. Działania remontowe w danej nieruchomości powinny być finansowane:
  - 1) naliczanymi w danej nieruchomości odpisami na fundusz remontowy,
  - 2) należną danej nieruchomości częścią innych przychodów funduszu remontowego,
  - 3) kredytem, spłacanym odpisami na fundusz remontowy naliczanymi w następnych latach.
5. Z chwilą ustanowienia odrębnej własności choćby jednego lokalu, Spółdzielnia ma obowiązek prowadzenia odrębnej ewidencji kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, jak i ewidencji pożytków i innych przychodów z tej nieruchomości.
2. Jeżeli określony budynek lub budynki położone w obrębie danej nieruchomości przekształci się we wspólnotę mieszkaniową do której będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a budynek ten lub budynki zostały wyremontowane z funduszu

remontowego tej nieruchomości w wysokości przekraczającej dokonane wpłaty poszczególnych właścicieli lokali lub osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, to różnica pomiędzy kwotą na remonty wydatkowaną przez Spółdzielnię a dokonanymi wpłatami stanowi zobowiązanie wspólnoty względem Spółdzielni. Zobowiązanie to powinno być spłacone przez okres nie dłuższy niż 36 miesięcy.

#### **§ 122.**

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w statucie obowiązują odrębne przepisy.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Rada Nadzorcza może określić szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni.

#### **§ 123.**

W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni.

### **VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### **§124.**

1. Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa, w dziennikach urzędowych lub w przypadku konieczności w prasie codziennej.
2. Statut został uchwalony w dniu 19 grudnia 2003 r. przez Zebranie Przedstawicieli. Zmiany zaś statutu uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 29 września 2008 r. wchodzi w życie po ich zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym zgodnie z postanowieniem Sądu z dnia 15.12.2008 r.  
Zmiany §90, §93, §98 i §103 uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków dnia 27.06.2011 r. obowiązują od daty ich zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 23.09.2011 r.  
Zmiany §92b ust. 3, 5 i 6 i dodany § 125 uchwalone zostały przez Walne Zgromadzenie Członków 14.06.2012 r.  
17.07.2014 r. zarejestrowano zmiany uchwalone przez Walne Zgromadzenie z dn. 23.06.2014 r. dodano do §26 Statutu ust. 4.  
16.11.2015 r. zarejestrowano zmiany uchwalone przez WZCz z dn. 25.06.2015 r. dotyczące § 20 ust. 1 pkt.2) oraz 98 ust.3.

#### **§ 125**

Statut, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe są zamieszczone na stronie internetowej spółdzielni

SEKRETARZ WZ

PRZEWODNICZĄCA WZ

*W treści Statutu uwzględniono zmiany uchwalone przez WZCz z dn. 25.06.2015 r. dotyczące § 20 ust. 1 pkt.2) oraz 98 ust.3.*