

**JEDNOLITY TEKST STATUTU**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ**  
**„DAŻNOŚĆ”**  
**w Nowym Dworze Mazowieckim**

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1**

Spółdzielnia nosi nazwę:

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa „Dążność” w Nowym Dworze Mazowieckim zwana dalej Spółdzielnią.

Spółdzielnia może używać skrótu SML-W „Dążność”.

**§ 2**

Siedziba Spółdzielni mieści się w Nowym Dworze Mazowieckim przy ul. Bohaterów Modlina 28.

Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

**§ 3**

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Nowy Dwór Mazowiecki.

**§ 4**

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali, mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1/ kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – 68.10.Z,
  - 2/ wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – 68.20.Z,
  - 3/ działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie – 68.32.Z,
  - 4/ roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych – 41.20.Z,
  - 5/ realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – 41.10.Z,
  - 6/ działalność twórcza związana z kulturą i rozrywką – 90.04.Z,
  - 7/ działalność związana ze sportem – 93.19.Z,
  - 8/ działalność rozrywkowa i rekreacyjna – 93.29.Z,
  - 9/ pozostała indywidualna działalność usługowa – 96.09.Z,
  - 10/ wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych – 35.30.Z
  - 11/ produkcja ciepła (pary wodnej i gorącej wody) – 40.30.A
  - 12/ dystrybucja (pary wodnej i gorącej wody) – 40.30.B

3. Przedmiot działalności określony w ust. 2 Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 1/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
  - 2/ - **skreśla się**,
  - 3/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w tych budynkach,
  - 4/ budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w tych budynkach,
  - 5/ budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w tych budynkach,
  - 6/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni,
  - 7/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
4. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
5. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji celu działania Spółdzielni określonego w § 4 ust.1. Organem uprawnionym do podejmowania uchwały o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które podejmuje uchwałę w przedmiocie zbycia udziałów (akcji) tych organizacji.
6. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
7. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 6 jest Rada Nadzorcza.

## II. CZŁONKOWIE

### § 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1/ której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2/ której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3/ której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4/ której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
  - 5/ będące założycielami Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Przepis ust.1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o którym mowa w art. 17<sup>19</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu 6 miesięcy wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, które są członkami Spółdzielni lub część z nich jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania prawa do innego lokalu, osoby te mogą nie dokonywać wyboru i pozostają członkami Spółdzielni. Jeżeli zgłosi się kilka osób, z których część jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania innego lokalu a część nie jest członkiem stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6.
8. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy lub licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 6

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1/ nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2/ nabycia ekspektatywy własności,

- 3/ zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 4/ zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
  - 5/ upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6,
  - 6/ prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
  - 7/ wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.
2. Członkostwo właścicieli lokali powstaje na podstawie uchwały Zarządu w dacie złożenia deklaracji przyjęcia w poczet członków. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej, która powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisania przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać: imię i nazwisko, a w odniesieniu do osób prawnych nazwę, PESEL w odniesieniu do osoby fizycznej, NIP w odniesieniu do osoby prawnej, adres lokalu, z którym będzie wywodzone członkostwo oraz stwierdzenie, jaki to lokal: mieszkalny czy użytkowy, miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do osób prawnych siedzibę, adres korespondencyjny, dane kontaktowe: nr telefonu, email. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
  3. Powstanie członkostwa osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej dalej „ekspektatywą” stwierdza Zarząd Spółdzielni na podstawie przedłożonej dokumentacji, dokonując odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu. Wyciąg z protokołu, potwierdzający powstanie członkostwa, Zarząd przekazuje do akt członkowskich i stanowi on podstawę dokonania zmian w rejestrze członków.
  4. Nabywca własnościowego prawa do lokalu, jeżeli nabycie nastąpiło przed dniem 09.09.2017r. i przed tą datą nie został przyjęty w poczet członków Spółdzielni, staje się członkiem Spółdzielni w dniu 09.09.2017r.

5. 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 do dnia 09 września 2017r. udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w § 68 statutu, datę nabycia członkostwa, przyjęcia w poczet członków oraz datę utraty lub ustania członkostwa.
6. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni, który podejmuje uchwałę w terminie jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
7. O uchwale w sprawie przyjęcia w poczet członków lub uchwale odmawiającej przyjęcia Zarząd zawiadamia zainteresowanego w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia w jeden z niżej wymienionych sposobów:
  - poprzez dostarczenie korespondencji przez pracownika Spółdzielni osobiście zainteresowanemu za pokwitowaniem,
  - odebranie korespondencji przez zainteresowanego osobiście w biurze Spółdzielni,
  - listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w terminie jednego miesiąca od dnia wniesienia odwołania.

O uchwale utrzymującej w mocy uchwałę Zarządu Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie o uchwale utrzymującej w mocy uchwałę Zarządu odmawiającej przyjęcia w poczet członków powinno zawierać uzasadnienie.

## § 7

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

1. Czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni.
2. Prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością.
3. Prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, a także prawo do otrzymania informacji o prawie zapoznania się z tymi dokumentami.
4. Prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw w trybie przewidzianym w statucie.
5. Prawo żądania zawarcia umowy:

- 1/ przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2/ przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
- 3/ przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 4/ przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego,
6. Prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat przypadających na jego lokal.
7. Prawo do przeglądania w siedzibie Spółdzielni uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, z wyjątkiem tych, które dotyczą spraw indywidualnych członków i pracowników Spółdzielni lub innych, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.
8. Prawo do przeglądania umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z wyjątkiem przypadków gdyby wgląd w umowy naruszał prawa tych osób trzecich lub zaistniałaby obawa wykorzystania przez członka uzyskanych informacji w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni. Odmowa wglądu w akta powinna być doręczona członkowi na piśmie. W terminie 7 dni od daty otrzymania odmowy członek może wnieść do sądu rejestrowego wniosek o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów.
9. Prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni.
10. Prawo do przeglądania sprawozdań rocznych z działalności Zarządu, sprawozdań finansowych oraz protokołów lustracji.
11. Prawo zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia, Zarządu, Rady Nadzorczej sprzecznych z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie członków.
12. Prawo do korzystania z odpłatnych usług Spółdzielni na zasadach określonych w regulaminach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
13. Prawo korzystania na Walnym Zgromadzeniu na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie mają prawa do zabierania głosu.
14. Prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem.
15. Prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu.
16. Prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi; koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów

uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Wysokość powyższych kosztów określa Zarząd Spółdzielni. Wysokość powyższych kosztów ustala się bez zysku.

17. Prawo do pisemnej informacji o każdej podwyżce czynszów.

18. Prawo do zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu, domu jednorodzinnego lub innego lokalu o innym przeznaczeniu w trybie określonym przepisami prawa i statutem.

## § 8

Członek jest obowiązany:

1. - **skreśla się.**

2. Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianach danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka oraz złożonym wniosku o przydział mieszkania.

3. Przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni.

4. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych.

5. 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, uiszczając opłaty co miesiąc z góry do 20 dnia miesiąca.

6. Pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach odrębnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości.

7. Uczestniczyć w zobowiązaniach spółdzielni, a w szczególności:

a/ z tytułu spłaty kredytów i odsetek wynikających m.in. z finansowania prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych, modernizacyjnych i remontowych,

b/ poniesionych, a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania lub podziału nieruchomości,

c/ kosztów poniesionych z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność.

8. Utrzymać swój lokal w należyтым stanie techniczno-sanitarnym itp.

9. Korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym użytkownikom.

10. Współdziałać w ochronie wspólnego dobra,

11. Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych wspólnie z członkiem.

12. - skreśla się

13. Uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie całego lub części lokalu, jeżeli jest to związane ze zmianą korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części oraz powiadamiać

- pisemnie Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne użytkowanie lokalu w przypadku, gdy miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni.
14. Na żądanie administracji zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje; o terminie planowanych robót członek winien być powiadomiony co najmniej na 1 miesiąc przed ich rozpoczęciem.
  15. Udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, odczytu urządzeń pomiarowych itp.

## § 9

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
  - 1/ wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
  - 2/ śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
  - 3/ utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni,
  - 4/ zbycia przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni,
  - 5/ wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.
2. Ustanie członkostwa z mocy prawa następuje 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 241 ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, będący podstawą do uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokalu w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

## § 10

1. Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wniosku przez członka. Okres wypowiedzenia może być skrócony za zgodą Zarządu.



3. Za datę wystąpienia ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

**§11 – skreśla się**

**§12 – skreśla się**

**§13 – skreśla się**

**§14 – skreśla się**

**§ 15**

Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną, ze skutkiem od dnia ustania jej działalności.

### **III. WPISOWE, UDZIAŁY**

**§ 16 – skreśla się**

### **IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

**§ 17**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1/ Walne Zgromadzenie
  - 2/ Rada Nadzorcza
  - 3/ Zarząd
  - 4/ Rady Nieruchomości
2. Do organów Spółdzielni wchodzi członkowie wyłonieni w głosowaniu tajnym, którzy otrzymali największą ilość głosów /zwykła większość głosów/.

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

**§ 18**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka na Walnym Zgromadzeniu. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
5. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.

### § 18<sup>1</sup>

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1/ Rady Nadzorczej,
  - 2/ przynajmniej 1/10 członków nie mniej niż 100 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni, zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia w sytuacji, o której mowa w ust. 6 powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.
8. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia:
  - członkowie Spółdzielni,
  - związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
  - Krajowa Rada Spółdzielcza.
9. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
10. Zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza na tablicach informacyjnych wszystkich klatek schodowych w budynkach mieszkalnych i w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

### § 18<sup>2</sup>

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego. 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.
  4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.
  5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

## **§ 19**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3/ udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4/ rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5/ podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrywania strat,
- 6/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8/ oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10/ wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 11/ uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 12/ uchwalanie zmian statutu,
- 13/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania w tym zakresie,
- 14/ wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona
- 15/ wybór Komisji celowych z określeniem zakresu ich działania.

## **§ 20**

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

- 18<sup>1</sup> ust.8 statutu. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
  3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni.
  4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
    - a/ 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu spółdzielni,
    - b/ 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o odwołaniu członka Rady Nadzorczej,
    - c/ 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia spółdzielni,
    - d/ 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji spółdzielni.
  5. W sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni, większością kwalifikowaną  $\frac{3}{4}$  głosujących.

## § 20<sup>1</sup>

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym. W skład Prezydium nie mogą wchodzić członkowie Zarządu.
3. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
  - 1/ Komisję mandatowo – skrutacyjną w składzie 3 - 7 osób.

Do zadań komisji należy:

    - a/ sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolności do czynności prawnych, oraz sprawdzenie kompletności listy pełnomocnictw osób fizycznych,
    - b/ sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
    - c/ dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
  - 2/ Komisję wyborczą w składzie 3 osób.

Do zadań komisji należy sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydatów na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego i delegata

na Kongres Spółdzielczości (Komisja jest wybierana, gdy porządek obrad przewiduje wybór Rady Nadzorczej).

3/ Komisję wnioskową w składzie 3 osób.

Do zadań komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:

- wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
- wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie.

4. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
6. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
7. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
8. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
9. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
10. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
11. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielony poza kolejnością.
12. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
13. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
14. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
  - a/ sposobu głosowania,
  - b/ głosowania bez dyskusji,
  - c/ zakończenia dyskusji,
  - d/ zamknięcia listy mówców,
  - e/ zamknięcia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
  - f/ zarządzenia przerwy.
15. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
16. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.

17. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.
18. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia.
19. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
20. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
21. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

## § 20<sup>2</sup>

1. Walne Zgromadzenie wybiera członków Rady Nadzorczej w liczbie 11 spośród członków Spółdzielni.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, które biorą w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. - **skreśla się**
7. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji Wyborczej członkowie Spółdzielni.
8. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
  - imienia i nazwiska kandydata,
  - imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.
9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem, dokonują swojej prezentacji podając w szczególności:
  - czy są zatrudnieni w Spółdzielni,
  - czy prowadzą działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni,
  - czy pozostają w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
  - czy zalegają z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
  - liczbę kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.Kandydat na członka Rady Nadzorczej zobowiązany jest złożyć oświadczenie o nie karalności.

Wybrany członek Rady zobowiązany jest w terminie 30 dni od dnia wyboru przedłożyć do Zarządu Spółdzielni zaświadczenie niekaralności. W przypadku niezgodności oświadczenia ze złożonym zaświadczeniem, mandat członka Rady Nadzorczej wygasa w dniu złożenia zaświadczenia. Nie złożenie zaświadczenia w wyżej wymienionym terminie powoduje wygaśnięcie mandatu w następnym dniu po terminie do złożenia zaświadczenia.

Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.

10. Komisja Wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
11. Członkowie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
12. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.
13. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
14. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - a/ karta wyborcza zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą,
  - b/ karta wyborcza jest przekreślona,
  - c/ karta wyborcza zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
15. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo – Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
16. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, a uwzględnienie tych głosów spowodowałoby przekroczenie statutowej liczby członków Rady Nadzorczej, przeprowadza się wybory uzupełniające umieszczając na karcie wyborczej tych kandydatów.
17. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
18. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków określonej w statucie Spółdzielni.

### § 20<sup>3</sup>

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie §18<sup>1</sup> ust.8, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

### § 20<sup>4</sup>

Postanowienia § 20<sup>2</sup> mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przy wyborach delegata na Kongres Spółdzielczości.

### § 20<sup>5</sup>

1. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób tajny.
2. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu tajnym, po uprzednim przyjęciu przez Walne Zgromadzenie złożonego wniosku o odwołanie członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium. W tym wypadku nie stosuje się § 20 statutu zdanie pierwsze.

### § 20<sup>6</sup>

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad . Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanych Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w § 20 przerwanych Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia.
3. Zakończenie Walnego Zgromadzenia członków następuje po wyczerpaniu porządku obrad.
4. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
5. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
6. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
7. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

### § 20<sup>7</sup>

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 dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do Sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.



6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Jeżeli powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu 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 Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

### § 20<sup>8</sup>

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane w statucie rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

## 2. RADA NADZORCZA

### § 21

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie.
2. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru i ogłoszenia jej składu do Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach od wyboru i ogłoszenia jej składu.

### § 22

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji Rady, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1/ odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
  - 2/ zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojrzeniu oświadczenia woli o zrzeczeniu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
  - 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4/ odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,
  - 5/ nie złożenia w przepisowym terminie zaświadczenia o niekaralności oraz w przypadku, gdy złożone oświadczenie o niekaralności jest niezgodne ze złożonym zaświadczeniem.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru do końca kadencji Rady Nadzorczej innego członka Rady Nadzorczej.

4. Członkiem Rady Nadzorczej Spółdzielni nie może być osoba, która zajmuje się działalnością konkurencyjną dla Spółdzielni albo jest współnikiem (udziałowcem) lub uczestniczy jako członek organu podmiotu gospodarczego zajmującego się taką działalnością.  
Powyższe zastrzeżenie dotyczy także osób, które uczestniczą w organach podmiotu gospodarczego świadczącego usługi na rzecz Spółdzielni.
5. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji – Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
6. W terminie 3 miesięcy należy zwołać Walne Zgromadzenie, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
8. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć ze swego grona 1-3 członków w celu okresowego pełnienia funkcji członka Zarządu, nie dłużej niż na 3 miesiące.  
Na czas pełnienia funkcji w Zarządzie zawieszają się mandat w Radzie Nadzorczej.
9. Członkowi Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej przysługuje miesięczny ryczałt w wysokości:

Przewodniczący	– 700 PLN
pozostali członkowie	– 500 PLN

Miesięczny ryczałt wypłaca się bez względu na liczbę posiedzeń Rady w danym miesiącu. Członek Rady Nadzorczej traci prawo do miesięcznego ryczałtu, jeżeli ma nieusprawiedliwioną nieobecność choćby na jednym z posiedzeń Rady w danym miesiącu.
10. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
11. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
12. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonywać wyboru prezydium komisji.
13. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają charakter pomocniczy dla
14. Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków organów spółdzielni czy jej służb etatowych.
15. Za udział w posiedzeniach prezydium i komisji przysługuje wynagrodzenie na zasadach określonych w ust. 9, o ile w danym miesiącu nie odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej.

## § 22<sup>1</sup>

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego co najmniej raz na miesiąc.

2. Pierwsze posiedzenie Rady zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady.
3. Posiedzenie Rady powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady formie pisemnej na 5 dni przed posiedzeniem Rady.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego statutem Spółdzielni.
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

### **§ 23**

Szczegółowy zakres działania i sposób działania, tryb zwoływania, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się w siedzibie Spółdzielni.

### **§ 24**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1/ uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a/ badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
    - c/ przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
    - d/ ocena analizy ekonomicznej wyników działalności Spółdzielni.
  - 3/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub jej jednostki organizacyjnej,
  - 4/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 5/ podejmowania uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
  - 6/ ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 7/ uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,

- 8/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 9/ wybór i odwoływanie członków Zarządu,
- 10/ uchwalanie Regulaminu Zarządu,
- 11/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 12/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 13/ wybór biegłego rewidenta,
- 14/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu i reprezentowania przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy 2 członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 15/ uchwalanie regulaminów w sprawie:
  - rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
  - eksploatacji lokali zawierający zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody, zasady używania lokali w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię i porządku domowego,
- 16/ uczestniczenie i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
- 17/ wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

2. Członek Rady Nadzorczej ponosi odpowiedzialność zgodnie z art. 58 Prawa Spółdzielczego.

### **3. ZARZĄD**

#### **§ 25**

1. Zarząd składa się z 2 osób.
2. Rada Nadzorcza wybiera i odwołuje członków Zarządu w głosowaniu tajnym, kwalifikowaną większością 2/3 głosów członków obecnych na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy bądź w innej formie dopuszczonej prawem spółdzielczym.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Członek Zarządu Spółdzielni zgodnie z art. 58 Prawa Spółdzielczego odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu chyba, że nie ponosi winy.

#### **§ 26**

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

2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów. Szczegółowy zakres kompetencji określa regulamin pracy Zarządu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
3. Wnioski członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
4. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Sądu w terminie 6 tygodni od dnia otrzymania zawiadomienia.
5. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

### § 27

1. Zarząd może udzielać pełnomocnictwa do dokonywania czynności rodzaju lub czynności szczegółowych.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej.
3. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

### § 27<sup>1</sup>

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu zwoływane są przez prezesa Zarządu, a w jego nieobecności – przez członka Zarządu, nie rzadziej niż 1 raz w miesiącu.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **TYTUŁ 4. – skreśla się**

§ 28 – skreśla się

§ 29 – skreśla się

§ 30 – skreśla się

§ 31 – skreśla się

## **5. RADY NIERUCHOMOŚCI**

### § 32

1. Rada Nieruchomości składa się z co najmniej 2 członków w nieruchomościach jedno i dwu budynkowych, a w pozostałych nieruchomościach wielobudynkowych z co najmniej 3 członków wybranych na okres 3 lat przez zebranie członków Spółdzielni zamieszkałych lub posiadających prawa do lokalu

- w poszczególnych nieruchomościach. Członkowie Rad Nieruchomości wybierani są spośród członków zamieszkałych lub posiadających prawo do lokalu w danej nieruchomości.
2. Liczebność Rady Nieruchomości ustala każdorazowo zebranie członków Spółdzielni zamieszkałych lub posiadających prawa do lokalu w danej nieruchomości w głosowaniu jawnym
  3. Kadencja Rady Nieruchomości trwa od zebrania członków Spółdzielni zamieszkałych lub posiadających prawa do lokalu w danej nieruchomości, na którym została wybrana Rada Nieruchomości do zebrania odbywanego po 3 latach od wyborów.
  4. Mandat członka Rady Nieruchomości wygasa z upływem kadencji Rady, na którą został wybrany. Ustępujący członkowie Rady Nieruchomości mogą być wybrani ponownie.
  5. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji lub utraty prawa do lokalu w danej nieruchomości. Członek Rady Nieruchomości może być odwołany przez zebranie członków Spółdzielni zamieszkałych lub mających prawa do lokalu w danej nieruchomości przed upływem okresu, na jaki został wybrany, zwykłą większością głosów.
  6. W przypadku utraty mandatu przez członka Rady Nieruchomości z przyczyn, o których mowa w ust. 5, dokonuje się wyborów uzupełniających podczas najbliższego zebrania, na okres do końca kadencji Rady Nieruchomości.
  7. Wybory do Rady Nieruchomości przeprowadzane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Na członka Rady Nieruchomości zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku, gdy kilku kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, a uwzględnienie tych głosów spowodowałoby przekroczenie liczby członków Rady Nieruchomości, przeprowadza się wybory uzupełniające, umieszczając na karcie wyborczej tylko tych kandydatów.
  8. Wybory do Rady Nieruchomości przeprowadza komisja mandatowo – skrutacyjna, wybrana przez zebranie w głosowaniu jawnym. Członkowie komisji nie mogą kandydować do Rady Nieruchomości.
  9. Decyzję w sprawach zasad obradowania i podejmowania uchwał przez zebranie członków Spółdzielni zamieszkujących lub posiadających prawa do lokali w danej nieruchomości, nieuregulowanych w statucie, podejmują obecni na zebraniu członkowie.
  10. Do zakresu działania Rad Nieruchomości należy:
    - opiniowanie przedłożonych przez Zarząd projektów planów remontów nieruchomości wynikających z przeprowadzonych przeglądów oraz możliwości wynikających ze stanu środków na funduszu remontowym,
    - opiniowanie stawki odpisu na fundusz remontowy uwzględniającej zakres planowanych robót remontowych nieruchomości.
  11. Po uzyskaniu opinii Rad Nieruchomości, Rada Nadzorcza zatwierdza plan remontów poszczególnych nieruchomości oraz ustala stawkę odpisu na fundusz remontowy dla poszczególnych nieruchomości.

12. Rada Nieruchomości może uczestniczyć jako obserwator w pracy komisji przetargowej lub oddelegować swoich przedstawicieli, jeżeli przedmiot przetargu dotyczy danej nieruchomości.

## **V. PRAWA DO LOKALI.**

### **1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

#### **§ 33**

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

### § 34

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty.
3. 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.
4. 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. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków lub wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 161 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
6. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych oraz publikuje w prasie lokalnej.
7. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
8. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 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. 161 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,



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

### § 35

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnienie, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### § 36

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

### § 37

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, 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 spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzyga sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do

momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### § 38

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

### § 38<sup>1</sup>

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. 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 prawa 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.

## **2. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.**

### § 39

Do dnia 31 grudnia 2010r. na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1/ spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt.2,
- 2/ spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na budowę jego lokalu, o ile Spółdzielnia skorzystała z

- pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
- 3/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych.

## § 40 – skreśla się

### § 41

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzieleniu premii oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

### **3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

### § 42

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1/ spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności, odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa.
  - 2/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych.
2. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.
3. W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa w ust. 1, przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.
4. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

#### **4. Wkłady mieszkaniowe.**

##### **§ 43**

Wysokość wkładu mieszkaniowego ustala się jako różnicę między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych /umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię/ na sfinansowanie kosztów budowy lokalu z uwzględnieniem udziału członka w spłacie kredytu inwestycyjnego i odsetek.

##### **§ 44**

1. Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizująca roszczenie w trybie § 37 statutu, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
3. Osoba uzyskująca ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkładu z tytułu wygasłego prawa oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. Należny wkład wylicza się wg zasad obowiązujących w dacie wygaśnięcia tego prawa.

##### **§ 45**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten

- lokal oraz kwoty zaległych opłat eksploatacyjnych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
  4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

#### § 46

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie §37 statutu występują osoby uprawnione, spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

#### § 46<sup>1</sup>

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zamiany mieszkania spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.  
W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.

#### § 46<sup>2</sup>

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należny osobie

uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

## **5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i użytkowego.**

### **§ 47**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

### **§ 48**

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

### **§ 49**

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, 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 z późniejszymi zmianami stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

## § 50

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
  2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
  3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu z wartości rynkowej lokalu niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz należności z tytułu obciążenia hipoteką.
- 6. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego.**

## § 51

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1/ spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust.1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 1134 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym budynek lub wybudowali jej poprzednicy prawni.

## § 52

Po śmierci członka spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonej w § 51 statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

## § 52<sup>1</sup>

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

## **7. Wkłady budowlane.**

### **§ 53**

Podstawę ustalenia wymaganego wkładu budowlanego dla lokali z odzysku stanowi operat szacunkowy opracowany przez rzeczoznawcę majątkowego. Koszty sporządzenia operatu ponosi nabywca prawa.

### **§ 54**

Wysokość wkładu budowlanego odpowiada całości kosztów budowy przypadających na dany lokal. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy środków publicznych /umorzenie/ wysokość wkładu budowlanego jest różnicą pomiędzy pełnymi kosztami budowy lokalu, a uzyskaną pomocą.

### **§ 55**

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w § 56, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego spółdzielnią, zgodnie z postanowieniami statutu.

### **§ 56**

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.

### **§ 57**

Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata



należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

## § 58 – skreśla się

### 8. Odrębna własność lokalu.

#### § 59

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
  - zobowiązanie do poniesienia kosztów zawarcia aktu notarialnego i założenia księgi wieczystej,
  - określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w ust. 1 i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje ekspektatywa własności, która jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
4. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
5. Umowa zbycia ekspektatywy powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
6. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w ust. 1 lub Spółdzielnię.
7. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

8. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
9. Spółdzielnia ustanawia rzecz osoby, o której mowa w ust. 1 albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania tego pozwolenia.
10. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

## **VI. ZAMIANA LOKALI.**

### **§ 60**

1. Zarząd w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkanie odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin oraz wnioski o wzajemną zamianę mieszkań pomiędzy członkami spółdzielni.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

### **§ 61**

Zamiana mieszkania między członkiem spółdzielni i najemcą lokalu pozostającego w dyspozycji Zarządu Miasta lub innego dysponenta uzależniona jest od wyrażenia zgody i dokonania przyznania mieszkania na rzecz dotychczasowego członka przez dysponentów tych mieszkań.

### **§ 62**

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednie postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

### **§ 63**

Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

## **VII. NAJEM LOKALI.**

### **§ 64**

Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być zarówno członkowie jak i inne osoby fizyczne oraz osoby prawne, zgodnie kryteriami określonymi w regulaminie zatwierdzonym przez Nadzorczą.

### **§ 65**

Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu, określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.

### **§ 66**

Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji gwarancyjnej będącej zabezpieczeniem płatności czynszu na lokalu i zapłaty odszkodowania z tytułu zniszczeń urządzeń w nim znajdujących się. Wysokość zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa Zarząd Spółdzielni w umowie najmu.

### **§ 67**

Sprawy w zakresie najmu lokali nie objęte niniejszym statutem i umową regulują obowiązujące ustawy w tym zakresie.

## **VIII. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI**

### **§ 68**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, oraz w pokrywaniu kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody, w pokrywaniu kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody oraz w pokrywaniu kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,

eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody oraz dostarczania wody i odprowadzania ścieków. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.

5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalane według zasad określonych w umowie najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.
7. Opłaty, o których mowa w ust. 1-5 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

## § 69

1. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w § 68, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, podatku od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie gruntu, opłat za przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, ubezpieczeń, dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy energii elektrycznej do wspólnego użytku, dostawy wody i odprowadzania ścieków, zużycia wody na cele gospodarcze, wywozu nieczystości, utrzymania zieleni koszty konserwacji bieżącej, wymiany wodomierzy oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
2. Wysokość opłat, o których mowa w § 68, jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali nieruchomości jednobudynkowych i wielobudynkowych. Istnieje możliwość ustanowienia różnych opłat dla lokali zarządzanych przez Spółdzielnię tj. różnych opłat w poszczególnych nieruchomościach. Poczynając od 01 stycznia 2019r. wysokość opłat dla lokali w poszczególnych nieruchomościach powinna odpowiadać planowanym kosztom dla danej nieruchomości w roku obrachunkowym.
3. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien określać jednostkę rozliczeniową kosztów. Jednostką tą jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, a w odniesieniu do niektórych elementów kosztów liczba osób zamieszkałych w lokalu, a w przypadku dostawy ciepła, wody i gazu – wskazania urządzeń pomiarowych, w tym podzielniki ciepła.

4. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni w nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.

## § 70

1. Opłaty, o których mowa w § 68 wnosi się co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
6. Szczegółowe zasady ustalania planów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale i innych opłat wynikających z kalkulacji przedstawionej przez Zarząd określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
7. Rada Nadzorcza ustala opłaty za zaświadczenia wydawane przez Spółdzielnię na podstawie kalkulacji przedstawionej przez Zarząd.

## IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### § 71

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
4. Spółdzielnia tworzy:
  - a/ fundusz udziałowy,
  - b/ fundusz zasobowy,
  - c/ fundusz wkładów zaliczkowych,

- d/ fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - e/ fundusz wkładów budowlanych,
  - f/ fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - g/ fundusz remontowy lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni,
  - h/ zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
5. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
  6. Spółdzielnia może na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia utworzyć inne fundusze celowe.

### § 72

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

### § 73

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni Walne Zgromadzenie przeznacza na cel wskazany w uchwale, w szczególności:
  - a/ zwiększenie funduszu zasobowego,
  - b/ zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
  - c/ na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego, a następnie z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

### § 73<sup>1</sup>

1. Finansowanie remontów określonych w regulaminie gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych od 01 stycznia 2019r. powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w roku obrachunkowym.

### § 73<sup>2</sup>

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

## **X. PRZEPISY KARNE**

### **§ 74 skreśla się**

#### **§ 75**

Kto, będąc członkiem zarządu spółdzielni albo likwidatorem, nie zgłasza wniosku o upadłość spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość spółdzielni, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

#### **§ 76**

Kto, będąc członkiem organu spółdzielni albo likwidatorem wbrew przepisom ustawy:

- nie poddaje spółdzielni lustracji,
- nie udziela lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów,
- nie udostępnia członkom spółdzielni protokołu lustracji,
- nie zwołuje walnego zgromadzenia, zebrania przedstawicieli albo zebrań grup członkowskich poprzedzających zebranie przedstawicieli,

podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.

#### **§ 77**

1. Kto, będąc członkiem organu spółdzielni albo likwidatorem, ogłasza dane nieprawdziwe albo przedstawia je organom spółdzielni, władzom państwowym, członkom spółdzielni lub lustratorowi, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.
2. Jeżeli sprawca działa nieumyślnie, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

## **XI. PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 78**

W sprawach nieunormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy prawa spółdzielczego oraz innych ustaw.

#### **§ 78<sup>1</sup> - skreśla się**

#### **§ 78<sup>2</sup>**

1. Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień statutu dotychczas obowiązującego wygasa z dniem dokonania wyboru nowych członków Rady Nadzorczej według postanowień niniejszego statutu po jego zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym.
2. W przypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej, o której mowa w ust. 1 przed upływem kadencji Rady Nadzorczej, przeprowadza się wybory uzupełniające według postanowień niniejszego statutu po jego zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym.
3. Kadencja członków Rad Osiedli wybranych według postanowień statutu dotychczas obowiązującego wygasa z dniem zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu.
4. - skreśla się

#### **§ 78<sup>3</sup>**

1. 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.
2. -skreśla się

#### **§ 79**

**Statut obowiązuje od dnia zarejestrowania go przez Krajowy Rejestr Sądowy.**

**Tekst Jednolity Statutu uchwalono na Walnym Zgromadzeniu  
w dniu 29.10.2022r. Uchwałą Nr 22.**

**Niniejszy Statut został zarejestrowany przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 06.04.2023r. Sygnatura sprawy: WA.XIV NS-REJ.KRS/010920/23/569.**