

***S T A T U T***  
***SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ***  
***„MARYSIN WAWERSKI”***

**Tekst jednolity Statutu  
uwzględniający zmiany  
uchwalone przez Walne Zgromadzenie  
w dniu 10 października 2009 r.**

Warszawa, 2009 r.

## Spis treści

1. DZIAŁ PIERWSZY- POSTANOWIENIA OGÓLNE (§1-5 <sup>2</sup> )	
..... str. 3	
2. DZIAŁ DRUGI - CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI (§ 6-16)	
..... str. 4	
3. DZIAŁ III - WPISOWE I UDZIAŁY (§17-18)	
..... str. 10	
4. DZIAŁ IV - PRAWO DO LOKALI	
A. Postanowienia ogólne (§19-23)	
..... str. 11	
B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (§ 24-39) .....	
.....str. 13	
C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (§ 40-51)	
..... str. 16	
D. Prawo odrębnej własności (§ 52-54 <sup>7</sup> )	
..... str. 19	
E. Wynajem i sprzedaż lokali (§ 55-57)	
..... str. 21	
5. DZIAŁ PIĄTY- ORGANA SPÓŁDZIELNI (§ 58)	
..... str. 21	
A. WALNE ZGROMADZENIE (§ 59-70)	
..... str. 22	
B. RADA NADZORCZA (§ 71-78)	
..... str. 25	
C. ZARZĄD (§ 79 – 85)	
..... str. 28	
D. ZEBRANIE GRUPY CZŁONKOWSKIEJ – uchylony.	

E. PRZEPISY	WSPÓLNE	(§	88)
.....		str. 29	
6. DZIAŁ SZÓSTY	- GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	(§	89-97)
.....		str. 30	
7. DZIAŁ ÓSMY	- PRZEPISY PRZEJŚCIOWE	(§	98 - 98 <sup>2</sup> )
.....		str. 32	
8. DZIAŁ DZIEWIĄTY	- POSTANOWIENIA KOŃCOWE	(§	99 - 102)
.....		str. 33	

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Marysin Wawerski”, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest m.st. Warszawa.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia działa na podstawie: ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2003 r, Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.), innych ustaw oraz niniejszego statutu.
5. Spółdzielnia powstała w związku z podziałem Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” i rozpoczęła działalność w oparciu o składniki majątkowe przejęte od ww. Spółdzielni.

### § 2

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

### § 3

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

#### § 4

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Zasoby lokalowe Spółdzielni znajdują się w dzielnicy Praga Południe – „Osiedle Olszynka Grochowska” i w dzielnicy Wawer – „Osiedle Marysin Wawerski.

#### § 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 4) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- 6) działalność związana z kulturą, rekreacją.

2. Spółdzielnia realizuje powyższy przedmiot działalności poprzez:

- 1) uchylony.
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, mienie jej członków lub innych podmiotów,
- 5) prowadzenie działalności społeczno-kulturalnej i rekreacyjnej na rzecz członków i innych osób zamieszkałych na terenie nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.

#### § 5<sup>1</sup>

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą samodzielnie lub wspólnie z innymi podmiotami gospodarczymi, kierując się zasadami rachunku ekonomicznego i w ramach tej działalności zarządza majątkiem własnym i powierzonym, a w szczególności:

- 1) nabywa potrzebne tereny na własność lub wieczyste użytkowanie,
- 2) buduje lub nabywa domy mieszkalne i lokale oraz obiekty o innym przeznaczeniu zarówno dla członków jak również w celu sprzedaży lub wynajmu, z wyłączeniem budowy domów mieszkalnych pomiędzy już istniejącymi budynkami w Osiedlu „Marysin Wawerski”,
- 3) zarządza nieruchomościami własnymi, wspólnymi i przyjętymi w administrowanie od innych podmiotów prawa,
- 4) prowadzi, organizuje i wspomaga działalność społeczno – kulturalną oraz rekreacyjną dla członków i ich rodzin oraz innych osób zamieszkujących w domach zarządzanych przez Spółdzielnię,

- 5) prowadzi działalność remontowo – budowlaną oraz konserwacyjną na użytek własny i dla mieszkańców budynków, którymi zarządza.

## § 5<sup>2</sup>

1. Organem uprawnionym do podjęcia decyzji o przystąpieniu do jakiegokolwiek procesu inwestycyjnego jest Walne Zgromadzenie, które określa ogólne kryteria organizacyjne i finansowe planowanej inwestycji.
2. Jeżeli przed przystąpieniem do wykonywania robót budowlanych nie będzie zawartych umów o budowę lokali stanowiących w sumie co najmniej 60 % planowanych kosztów budowy, o dalszej kontynuacji procesu inwestycyjnego decyduje Walne Zgromadzenie.

## II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

### § 6

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub do lokalu o innym przeznaczeniu,
  - 3) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lub lokalu o innym przeznaczeniu.
5. Członkiem Spółdzielni może być także osoba, która na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy:
  - 1) oczekuje na ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu,
  - 2) oczekuje na ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego.

### § 7

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie przez ubiegającą się osobę deklaracji zawierającej: imię i nazwisko, adres zamieszkania, (jeżeli do Spółdzielni przystępuje osoba prawna, jej nazwę i siedzibę), ilość zadeklarowanych udziałów oraz podpis.
2. O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Zarząd podejmując uchwałę. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone podpisem dwóch członków Zarządu złożonym na deklaracji oraz adnotacją o dacie podjęcia tej uchwały.
3. Uchwała o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. Zarząd powinien zawiadomić zainteresowanego w ciągu 14 dni od dnia podjęcia decyzji.
4. W przypadku decyzji odmownej, należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia. Od decyzji Rady Nadzorczej dalsze odwołanie nie przysługuje.

5. Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nabywcy powstałego roszczenia o ustanowienie własnościowego prawa do lokalu, nabywcy powstałego roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu, nabywcy prawa odrębnej własności lokalu i ich spadkobierców, zapisobiorców i licytanta oraz osób, którym przysługuje roszczenie określone w § 35, § 36 i § 37.

## § 8

1. Członek Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następnego po dniu zgłoszenia wystąpienia, o ile strony nie ustalą innego terminu.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia.

## § 9

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w przypadku, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub zasadami współżycia społecznego.
2. Podstawę wykluczenia może stanowić w szczególności:
  - 1) świadome działanie na szkodę Spółdzielni, a zwłaszcza niszczenie jej mienia lub innego mienia, którym zarządza Spółdzielnia,
  - 2) nie wpłacenie w terminie wpisowego lub zadeklarowanego udziału (udziałów),
  - 3) zaleganie z wnoszeniem opłat związanych z wydatkami o których mowa w § 15<sup>1</sup>, za co najmniej sześć okresów płatności, pomimo uprzedzenia członka przez Spółdzielnię na piśmie o zamiarze wykluczenia z wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
  - 4) nie wpłacenie w ustalonym terminie wymaganego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
  - 5) systematyczne nie wypełnianie obowiązków statutowych lub poważne naruszenie postanowień statutu, regulaminów lub uchwał organów Spółdzielni,
  - 6) niewłaściwe korzystanie z lokalu, dewastowanie go, dokonywanie zmian jego przeznaczenia oraz innych zmian bez uzyskania przewidzianego prawem pozwolenia,
  - 7) poważne wykraczanie przeciwko zasadom współżycia społecznego, w tym złośliwe lub uciążliwe naruszanie spokoju i porządku w miejscu zamieszkania,
  - 8) utrata prawa do wkładu lub prawa do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym,
  - 9) świadome wprowadzenie Spółdzielni w błąd w celu nabycia określonych uprawnień lub korzyści.

## § 10

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności w wyniku:
  - 1) nie wpłacenia wpisowego lub udziału,
  - 2) orzeczenia sądowego pozbawiającego prawa do lokalu,
  - 3) nie wpłacenia wkładu budowlanego lub mieszkaniowego,

- 4) zbycia prawa do lokalu, utraty tego prawa na skutek podziału majątku lub z innych przyczyn,
- 5) zalegania z wnoszeniem opłat związanych z wydatkami o których mowa w § 15<sup>1</sup> co najmniej za sześć okresów płatności, pomimo uprzedzenia członka przez Spółdzielnię na piśmie o zamiarze wykreślenia z wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

## § 11

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

## § 12

1. Członek wykluczony ze Spółdzielni lub wykreślony z rejestru jej członków ma prawo:
  - 1) odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu,
  - 2) uczestniczyć w obradach przy rozpatrywaniu tego odwołania i je uzasadniać,
  - 3) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; przepisy art. 42 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
3. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien być zawiadomiony pisemnie pod wskazanym przez niego w odwołaniu adresem co najmniej trzy tygodnie przed tym terminem. Jeżeli zainteresowany prawidłowo zawiadomiony o terminie obrad nie przybędzie, Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.
4. Walne Zgromadzenie powinno rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu wymienionego w ust.1, jeżeli odwołujący usprawiedliwił opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami.
5. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
6. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

- 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
- 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

### § 13

1. Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej.
2. Decyzję o skreśleniu członka z rejestru w przypadkach wymienionych w ust.1 oraz określonych w § 8 podejmuje Zarząd.

### § 13<sup>1</sup>

Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w § 34<sup>1</sup> Statutu stanie się skuteczne.

### § 14

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:
  - 1) używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie przydziału lub umowy,
  - 2) ustanowienia na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu,
  - 3) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z uwzględnieniem postanowień § 26 Statutu,
  - 4) przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 5) przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny, w tym także garażu,
  - 6) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
  - 7) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
  - 8) wyborcze, czynne i bierne o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
  - 9) otrzymania kopii:
    - a) uchwał organów Spółdzielni,
    - b) protokołów z obrad organów Spółdzielni,
    - c) rocznych sprawozdań finansowych,
    - d) faktur,

- e) umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z uwzględnieniem postanowień ust. 2,
  - f) protokołów lustracji,
  - 9<sup>1</sup>) przeglądania w biurze Spółdzielni:
    - a) rejestru członków Spółdzielni,
    - b) własnych akt członkowskich,
  - 10) do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 10<sup>1</sup>) żądania w trybie określonym w statucie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz przedłożenia projektów uchwał w tych sprawach,
  - 11) żądania otrzymania odpisu statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie,
  - 12) występowania do sądu o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia lub ustalenie jej nieważności,
  - 13) odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmiany opłat, w przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 14) osobistego składania wyjaśnień w sprawach na posiedzeniach organów rozpatrujących jego sprawę wskutek odwołania. Z tego prawa członek Spółdzielni może korzystać poprzez swego pełnomocnika,
  - 15) pozyskiwania od organów Spółdzielni informacji o działalności Spółdzielni, jej wynikach oraz zamierzeniach,
  - 16) do otrzymania kalkulacji wysokości opłat za używanie lokalu oraz prawo zaskarżania do sądu ich wysokości,
  - 17) do ujawniania w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
  - 18) do uzyskiwania zaświadczeń o stanie, wielkości i wartości zajmowanego lokalu, z poniesieniem kosztów sporządzenia operatu szacunkowego,
  - 19) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
  - 20) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
  - 21) prawo żądania w drodze sądowej ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu w przypadku beczynności Spółdzielni, bez ponoszenia opłat sądowych,
  - 22) prawo korzystania z innych uprawnień określonych w statucie i przepisach prawa.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
3. Koszty sporządzenia kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt. 9), pokrywa członek Spółdzielni, wnioskujący o ich otrzymanie, w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni.

## § 15

1. Członek obowiązany jest:
  - 1) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
  - 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
  - 3) uchylony.

- 4) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach prawnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
  - 5) przestrzegać zasady, iż nie jest uprawniony do samodzielnego potrącania swoich należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat i odsetek za zwłokę,
  - 6) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
  - 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę,
  - 8) stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego,
  - 9) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
  - 10) zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią,
  - 11) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu.
2. Uchylony.
  3. Uchylony.
  4. Uchylony.
  5. Uchylony.
  6. Uchylony.

#### § 15<sup>1</sup>

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, są zobowiązani wносить do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie 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, na tych samych zasadach co członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowień art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Obowiązek ten wykonują przez wnoszenie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię wnosząc stosowną opłatę, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.

#### § 15<sup>2</sup>

1. Tworzy się fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Zobowiązanymi do wnoszenia opłat na ten fundusz w terminach podanych w § 15<sup>4</sup> ust. 1 Statutu są:
  - a) członkowie Spółdzielni,
  - b) właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni,
  - c) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
3. Fundusz remontowy, o którym mowa w ust. 1 ewidencjonowany jest zgodnie z postanowieniami § 94<sup>1</sup> Statutu, z tym że jego środki mogą być wydatkowane w skali całej Spółdzielni, a nie tylko w danej nieruchomości.

#### § 15<sup>3</sup>

Za wnoszenie opłat, o których mowa w § 15<sup>1</sup> Statutu odpowiadają solidarnie z:

- a) członkami Spółdzielni,
  - b) właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni,
  - c) osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

#### § 15<sup>4</sup>

1. Opłaty, o których mowa w § 15<sup>1</sup> Statutu powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 25 dnia każdego miesiąca. W tym terminie powinny być także uiszczane opłaty na fundusz remontowy i społeczno – kulturalny.
2. Opłaty, o których mowa w § 15<sup>1</sup> Statutu przeznacza się wyłącznie na cele określone w tym paragrafie.

#### § 15<sup>5</sup>

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia powiadamia osoby, o których mowa w § 15<sup>1</sup> Statutu nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego termin wnoszenia opłat. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. Spółdzielnia, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu, przedstawia kalkulację wysokości opłat.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
4. W przypadku wystąpienia na drogę sądową, osoby o których mowa w ust. 3, wnoszą opłaty w dotychczasowej wysokości, za wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni.
5. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

#### § 16

1. Wnioski członków kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca. W razie odmownego rozpatrzenia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku

członkostwa lub zasadności zmiany opłat Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno zostać wniesione w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej.

2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie w ciągu 2 miesięcy od jego wniesienia, a następnie doręczyć odwołującemu się w terminie 14 dni odpis uchwały wraz z uzasadnieniem. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w trybie odwoławczym dalsze odwołanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie przysługuje.
3. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 14 dni od daty jej otrzymania na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
4. Uchylony.
5. Uchylony.
6. Uchylony.

### **III. WPISOWE I UDZIAŁY**

#### **§ 17**

1. Opłaty członkowskie wynoszą:
  - 1) wpisowe: ¼ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
  - 2) udział: 500 zł.
2. Osoba ubiegająca się o lokal mieszkalny, garaż zobowiązana jest wnieść co najmniej 1 udział, a osoba ubiegająca się o lokal o innym przeznaczeniu niż wyżej wymienione co najmniej 5 udziałów.
3. Osoby ubiegające się o członkostwo z tytułu ubiegania się o lokal mieszkalny i lokal o innym przeznaczeniu wnoszą tylko jeden raz wpisowe, natomiast udział zobowiązane są zadeklarować na każdy lokal oddzielnie.
4. Wpisowe i udziały należy uiścić w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa.

#### **§ 18**

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

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

#### **A. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **§ 19**

Spółdzielnia zaspokaja potrzeby mieszkaniowe członków, ustanawiając na ich rzecz następujące tytuły prawne do lokalu:

- a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także do garaży,
- c) odrębną własność lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
- d) najem lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

#### § 20

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

#### § 21

Lokalem jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, określony w przepisach ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r Nr 80, poz. 203 z późn. zm.)

#### § 22

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem postanowień § 33 Statutu, ogłasza nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1, jest wywieszane we wszystkich budynkach Spółdzielni oraz w jej siedzibie, na 3 tygodnie przed wyznaczeniem przetargu.

#### § 22<sup>1</sup>

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się, niewniesioną przez osoby, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego oraz kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Ustalona w sposób opisany w ust. 1 i ust. 2 kwota nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu.
4. Postanowienia § 22 odnośnie zasad przeprowadzania przetargu i jego rozstrzygnięcia mają odpowiednie zastosowanie.
5. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest jego opróżnienie.

## § 22<sup>2</sup>

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię, gdy przepisy prawa przewidują jego wygaśnięcie, a jest ono obciążone hipoteką.
2. Prawo do lokalu nabyte zgodnie z ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Po zbyciu prawa Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 22<sup>1</sup> ust. 2 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką.
4. Postanowienia § 22 Statutu odnośnie zasad przeprowadzania przetargu i jego rozstrzygnięcia mają odpowiednie zastosowanie.

## § 23

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz dokonania odczytów liczników, ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Uchylony.
6. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
7. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni albo właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
8. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 6 i 7, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 168, poz. 1383).

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

### § 24

1. Członkowie Spółdzielni, którzy w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych posiadali przydział lokalu mieszkalnego na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu zachowują spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Do ochrony tego prawa mają zastosowanie przepisy o ochronie własności i dziedziczeniu wkładu mieszkaniowego.

### § 25

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

### § 26

Do dnia 31 grudnia 2010r. na pisemne żądanie członka, 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 zawrze z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, po dokonaniu przez niego wpłat jak przy przeniesieniu własności lokalu.

### § 27

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia odrębnej własności lokalu.

### § 28

1. Umowa przeniesienia własności lokalu jest zawierana po dokonaniu przez członka:
  - 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 jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 15<sup>1</sup> ust. 1 Statutu.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1, zawierana jest w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
  3. Koszty sporządzenia aktu notarialnego oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni.

#### § 29

Uchylony.

#### § 30

Uchylony.

#### § 31

Uchylony.

#### § 32

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 § 22 Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy.
3. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 15<sup>1</sup> Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.

#### § 33

Jeżeli Spółdzielnia w wyniku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu przejmie prawa do niego, jest zobowiązana do przeniesienia własności tego lokalu wyłącznie na rzecz członka, który nabył spółdzielcze prawo do lokalu w drodze przetargu, z wyłączeniem sytuacji określonych w § 34, 35, 36 i 37.

## § 34

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz innych przypadkach wskazanych w statucie. W razie gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa każdego z małżonków.
2. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego ani pomieszczenia zastępczego.

## § 34<sup>1</sup>

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z następujących przyczyn:
  - 1) członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
  - 2) członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 15<sup>1</sup> Statutu, za okres 6 miesięcy.
2. Jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 1 wobec jednego albo obojga małżonków.
3. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy § 11, § 12 i § 69 Statutu.
4. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1 i ust. 2 stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

## § 35

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci członka złożyć deklarację członkowską.
2. Zarząd Spółdzielni w przypadku nie dokonania czynności wymienionych w ust. 1 wyznaczy w tym celu dodatkowy 6 miesięczny termin, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie.
3. Po bezskutecznym upływie terminu wymienionego w ust. 2 Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
4. Wyżej wymienione postanowienia nie naruszają uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

## § 36

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło

spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy 6 miesięczny termin, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

#### § 37

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o której mowa w § 36 Statutu, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przysługuje dzieciom i innym osobom bliskim.
- 1<sup>1</sup>. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na skutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 35 Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkom, dzieciom i innym osobom bliskim.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca, przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

#### § 38

Uchylony.

#### § 39

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

### **C. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU**

#### § 40

1. Członkowie Spółdzielni, którzy w dniu 24 kwietnia 2001 r. posiadali przydział lokalu na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wydany przed tym terminem zachowują spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste.

#### § 41

1. Uchylony.
2. Uchylony.
3. Uchylony.
4. Uchylony.
5. Uchylony.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

#### § 42

Uchylony.

#### § 43

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, spółdzielcze prawo do garażu Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia odrębnej własności lokalu.

#### § 44

1. Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez osoby, o których mowa w § 43 Statutu:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 15<sup>1</sup> Statutu.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1, powinna być zawarta w terminie 3 miesięcy od złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny, w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności, lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza wynosi ¼ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

#### § 44<sup>1</sup>

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu, stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.
2. Właściciele lokali są zobowiązani 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.

#### § 45

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie jest związane z członkostwem w Spółdzielni.

#### § 46

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

#### § 47

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 15<sup>1</sup>, rażącego lub uporczywego

wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### § 48

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

#### § 49

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

#### § 50

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

#### § 51

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

#### § 51<sup>1</sup>

Uchylony.

#### § 51<sup>2</sup>

Uchylony.

#### § 51<sup>3</sup>

Uchylony.

§ 51<sup>4</sup>

Uchylony.

## **D. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI**

§ 52

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

§ 53

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 203) z zastrzeżeniami, o których mowa w ust. 2-5.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni i właścicieli lokali, jest wykonywany przez Spółdzielnię, jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy wymienionej w ust. 1, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni.
3. Jednakże przepisów ustawy wymienionej w ust. 1 o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli oraz o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i ust. 1a tej ustawy, które stosuje się odpowiednio.
4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy wymienionej w ust. 1, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej, obliczonej według wielkości udziałów w tej nieruchomości.
5. W odniesieniu do właścicieli lokali, z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy wymienionej w ust. 1, występuje zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej.

§ 54

1. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami wnoszą opłaty zgodnie z § 15<sup>1</sup> ust. 3 Statutu.
2. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni wnoszą opłaty zgodnie z § 15<sup>1</sup> ust. 4 Statutu.

§ 54<sup>1</sup>

1. Z członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony po wybudowaniu lokalu do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu i jego waloryzacji w czasie budowy,
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) rodzaj własności gruntu, na którym usytuowany jest budynek,
  - 6) termin wpłat wkładu budowlanego,
  - 7) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu,
  - 8) termin ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu,
  - 9) kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu.
2. Członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1 w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Przepisy ust. 1 pkt. 2 i 3 i ust. 2 nie dotyczą członków, którzy zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nieobjętych nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

#### § 54<sup>2</sup>

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 54<sup>1</sup>, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej ekspektatywą odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 54<sup>3</sup>

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 54<sup>1</sup>, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

#### § 54<sup>4</sup>

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### § 54<sup>5</sup>

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

#### § 54<sup>6</sup>

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.
2. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego przez Spółdzielnię na wystąpienie do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków, nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, jeśli spełnia on kryteria określone w § 6 Statutu.

#### § 54<sup>7</sup>

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków, albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
2. Ustanowienie odrębnej własności może nastąpić tylko na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
3. Umową o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia przenosi na rzecz osób wskazanych w ust. 1 samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu i pomieszczenia przynależne, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, np. piwnice, strych, garaż; oraz udział w nieruchomości wspólnej: stanowiącej grunt, części budynku i urządzeń, a nie służących wyłącznie do użytku właściciela o łącznej wartości odpowiadającej wniesionemu przez członka wkładowi budowlanemu.
4. Osoby wskazane w ust. 1 poprzez podpisanie umowy przejmują zobowiązanie wnoszenia opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami lokalowymi, stosownie do postanowień Statutu.

### **E. WYNAJEM I SPRZEDAŻ LOKALI**

## § 55

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

## § 56

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

## § 57

Dochody z prowadzonej działalności gospodarczej wymienionej w § 55 i § 56 zasilają fundusz remontowy Spółdzielni.

## **V. ORGANA SPÓŁDZIELNI**

### § 58

Organami Spółdzielni są:

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

## **A. WALNE ZGROMADZENIE**

### § 59

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

### § 60

Uchylony.

### § 61

1. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście, zaś osoba prawna przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Członek Spółdzielni lub pełnomocnik ma prawo korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
2. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.

3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo brać udział z głosem doradczym członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego i inne osoby zaproszone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.

§ 62

Uchylony.

§ 63

Przyjęty przez Walne Zgromadzenie regulamin określa szczegółowy tryb jego obrad.

§ 64

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu,
  - b) zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał w tych sprawach,
  - c) udzielenie absolutorium w głosowaniu tajnym indywidualnie członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, z wyłączeniem zapisów Rozdziału IV dotyczących lokali mieszkalnych,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną spółdzielnią, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zmian statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związków spółdzielni mieszkaniowych lub wystąpienia z nich,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalenie regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz regulaminu Rady Nadzorczej i zasad wynagradzania jej członków.
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) wyrażenie zgody na zwolnienie z opłat na fundusz remontowy członków Spółdzielni, którzy po dniu 23 kwietnia 2001r. przekształcili spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, stosownie do treści art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. nr 125, poz. 873),
- 16) podejmowanie uchwał w innych sprawach, jeżeli wynika to z przepisów prawa lub Statutu.

## § 65

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Ponadto Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie Rady Nadzorczej lub jednej dziesiątej liczby członków. Żądanie zwołania powinno być złożone pisemnie, z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeśli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza w terminie 4 tygodni, związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. Uchylony.

## § 66

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia pisemnie wszystkich członków, na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać:
  - a) czas, miejsce, porządek obrad,
  - b) informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad,
  - c) informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zarząd, Rada Nadzorcza, członkowie Spółdzielni, mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Projekty uchwał, w tym przygotowanych w wyniku żądań, o których mowa w ust. 3, powinny być wyłożone w siedzibie Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał, nie później niż na trzy dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd przygotowuje pod względem formalnym projekty uchwał i poprawki zgłoszone przez członków Spółdzielni oraz przedkłada je pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu.

## § 67

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny delegowany członek Rady.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz i co najmniej jeden asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Uchylony.

## § 68

1. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 66 Statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Kworum jest niezbędne do podjęcia uchwał w niżej wymienionych sprawach i wynosi:
  - a) jedną piątą ogólnej liczby uprawnionych przy podejmowaniu uchwał w sprawach likwidacji Spółdzielni lub przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań w przypadku likwidacji Spółdzielni,
  - b) jedną czterdziestą ogólnej liczby uprawnionych przy podejmowaniu uchwał w sprawach zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki.

## § 68<sup>1</sup>

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana jest wymagana w sprawach:
  - 1) likwidacji Spółdzielni lub przywrócenia działalności Spółdzielni i wynosi  $\frac{3}{4}$  głosów,
  - 2) zmian Statutu, połączenia się z inną Spółdzielnią oraz odwołania członków Rady Nadzorczej oraz Zarządu i wynosi  $\frac{2}{3}$  głosów.
2. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli opowiedziała się za nią wymagana w zależności od przedmiotu sprawy zwykła lub kwalifikowana większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów oraz odwołania członków Rady Nadzorczej, udzielenia absolutorium członkom Zarządu i ich odwołania w związku z nieudzieleniem absolutorium.
4. Na żądanie  $\frac{1}{5}$  ogólnej liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

## § 69

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z ustawą jest nieważna, o ustalenie czego członek może wystąpić do sądu.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia 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. Członka Spółdzielni, w którego sprawie Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę lub stanowisko (bez względu na fakt, czy był on obecny na Walnym Zgromadzeniu, czy też nie) o treści uchwały lub stanowisku powiadamia Zarząd w terminie 30 dni od daty odbycia Walnego Zgromadzenia.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia może wytoczyć każdy członek Spółdzielni lub Zarząd, z tym że w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka prawo to przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione do sądu w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeśli wnosi je członek nieobecny na takim zebraniu, na skutek wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od

powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

7. Termin sześciotygodniowy, o którym mowa w ust. 6, biegnie od dnia doręczenia członkowi uchwały, stosownie do treści § 12 ust. 5 Statutu,
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## § 70

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który winien być sporządzony w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty zebrania. Protokół podpisują Przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni.
3. Odpisy uchwał Zarząd przesyła w terminie 21 dni od daty zakończenia Walnego Zgromadzenia Radzie Nadzorczej.
4. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie mówią inaczej.

## **A. RADA NADZORCZA**

### § 71

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 13 członków wybranych w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.

### § 72

1. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są spośród kandydatów przez Walne Zgromadzenie, przy czym z Osiedla „Marysin Wawerski” wybieranych jest 11 członków, a z Osiedla „Olszynka Grochowska” 2 członków Rady Nadzorczej.
2. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci z danego osiedla, o którym mowa w ust. 1, którzy w I turze wyborów otrzymali kolejno najwyższą liczbę oddanych głosów i co najmniej 50% głosów oddanych za wyborem. W przypadku konieczności wyboru spośród kandydatów, którzy otrzymali taką samą ilość głosów zarządza się dla nich dodatkowe głosowanie zwykłą większością głosów.
3. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty zarządza się II turę wyborów. Do II tury wyborów staje co najwyżej podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w I turze otrzymali najwięcej głosów. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
4. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie.
5. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,

- 4) zatrudnienia w Spółdzielni.
6. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go przez Walne Zgromadzenie lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek wybrany przez następne Walne Zgromadzenie.
7. Kadencja Rady Nadzorczej kończy się wraz z wyborem nowego składu Rady na pierwszym zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w trzecim roku po wyborze ustępującej Rady.
8. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez kolejne dwie kadencje.

#### § 72<sup>1</sup>

1. Zarząd prowadzi rejestr kandydatów do Rady Nadzorczej.
2. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni z podaniem:
  - a) imienia, nazwiska, adresu zamieszkania i numeru członkowskiego zgłaszającego,
  - b) imienia, nazwiska, adresu zamieszkania i numeru członkowskiego kandydata,
  - c) informacji o zatrudnieniu kandydata w Spółdzielni, o pozostawaniu w sporze sądowym ze Spółdzielnią, o zaleganiu we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych oraz o liczbie kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej,
  - d) doświadczenia zawodowego kandydata,oraz zamieszczeniem jego zgody na kandydowanie w terminie do 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na drukach zgłoszenia kandydata dostępnych w siedzibie Spółdzielni. Zgłoszenie musi być czytelnie podpisane przez zgłaszającego oraz kandydata, w części dotyczącej wyrażenia zgody na kandydowanie.
3. Zarząd na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia sporządza listę kandydatów do Rady Nadzorczej uporządkowaną w kolejności alfabetycznej oraz informację przedstawiającą przyczyny nieuwzględnienia na liście niektórych kandydatów ze względu na brak spełnienia wymogów formalno – prawnych zgłoszenia, o których mowa w ust. 2, lub braku biernego prawa wyborczego do Rady Nadzorczej.
4. Lista i informacja powinny być dostępne w siedzibie Spółdzielni w terminie 14 dni przed Walnym Zgromadzeniem.
5. Nie później niż na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać zastrzeżenia do wyłożonej listy kandydatów. Po ich rozpoznaniu Zarząd sporządza ostateczną listę wyborczą oraz pisemną informację o nieuwzględnieniu niektórych kandydatów, przedkładając je Walnemu Zgromadzeniu.
6. Kandydaci do dnia odbycia Walnego Zgromadzenia mogą złożyć do Zarządu na piśmie rezygnację z kandydowania.

#### § 73

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni oraz programów jej działalności,
- 2) zatwierdzanie struktury organizacyjnej i liczby etatów Spółdzielni,
- 3) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c) wybór audytora przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego, z zachowaniem warunków jego bezstronności i niezależności,

- d) uczestniczenie w lustracjach Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
  - e) przeprowadzanie kontroli nad sposobem realizowania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej poszczególnych członków,
- 4) opiniowanie projektów regulaminów i innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni, kierowanych do Walnego Zgromadzenia,
  - 5) inicjowanie nowych rozwiązań ekonomiczno-finansowych i usprawnień organizacyjnych Spółdzielni,
  - 6) uchwalanie zasad rozliczania kosztów remontów budynków,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawie nabywania lub obciążania nieruchomości i przejmowania w administrację budynków nie stanowiących własności Spółdzielni,
  - 8) wybór i odwoływanie członków Zarządu, oraz ustalanie zasad ich wynagradzania,
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 11) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 12) uchwalanie zasad i rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - 13) uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług Spółdzielni,
  - 14) uchwalanie regulaminów wymienionych w Statucie i nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
  - 15) upoważnienie Zarządu do zaciągania kredytów bankowych w zakresie najwyższej sumy zobowiązań, określonej przez Walne Zgromadzenie,
  - 16) rozpatrywanie odwołań od uchwał i decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg i zażaleń na działalność Zarządu,
  - 17) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia członka lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
  - 18) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki przeprowadzonych kontroli i ocenę bilansu,
  - 19) uchylony.
  - 20) uchwalanie wysokości składników opłat zależnych od Spółdzielni.

#### § 74

Rada Nadzorcza ma prawo żądać od Zarządu sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni. Rada Nadzorcza działa in corpore, może jednak upoważnić poszczególnych członków do wykonywania tych czynności w jej imieniu.

#### § 75

Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 76

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w obecności co najmniej 8 członków w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów, za wyjątkiem wyboru i odwołania członków Zarządu,

które odbywa się w głosowaniu tajnym. Na wniosek 5 członków Rady Nadzorczej zarządza głosowanie tajne.

#### § 77

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady. Powołuje Komisję Rewizyjną oraz w miarę potrzeby inne Komisje, ustalając zakres ich działania. W skład Prezydium wchodzi przewodniczący, zastępca, sekretarz Rady Nadzorczej oraz przewodniczący stałych Komisji Rady. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady.
2. Prezydium Rady Nadzorczej i Komisje Rady Nadzorczej nie mogą przejmować i wykonywać żadnych kompetencji Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje, co najmniej raz w miesiącu przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności inny członek Prezydium Rady. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
4. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
5. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej jej członkowie otrzymują miesięczny ryczałt w wysokości:
  - a) przewodniczący – 50 %,
  - b) członkowie prezydium i przewodniczący stałych komisji Rady – 35 %,
  - c) pozostali członkowie – 25 %,minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w § 17 ust. 1 pkt. 1 Statutu.
6. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą uczestniczyć we władzach podmiotów gospodarczych mających zawarte ze Spółdzielnią umowy o dostawy i usługi, jak też nie mogą pozostawać w jakimkolwiek stosunku pracy z ww. podmiotami.
7. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 6 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W terminie 3 miesięcy powinno odbyć się Walne Zgromadzenie rozstrzygające o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka ze składu Rady Nadzorczej.

#### § 78

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

### **C. ZARZĄD**

#### § 79

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

#### § 80

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

- 1) sporządzanie projektu planu działalności Spółdzielni,
- 2) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonego planu i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 3) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 4) sporządzenie rocznych sprawozdań finansowych w tym bilansu oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 5) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
- 6) występowanie z wnioskami do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni lub wykreślenie go z rejestru członków,
- 7) uchwalanie aktów wewnętrznych z zakresu organizacji i prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie nie zastrzeżonym w Statucie dla Zebrania Przedstawicieli i Rady Nadzorczej,
- 8) zawieranie umów,
- 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 10) składanie sprawozdań z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 81

1. Uchylony.
2. Zarząd rozpatruje opinie i wnioski zgłoszone przez członków Spółdzielni w obowiązującym trybie.

#### § 82

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami, Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 83

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba do tego przez Zarząd upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. W sprawach zaciągnięcia kredytu oświadczenia woli składa dwóch członków Zarządu.

#### § 84

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

2. Z zakresu czynności o których mowa w ust. 1 wyłącza się sprawy wymienione w § 80 pkt. 1, 4, 5, 6 ,7, 8, 10. Nie wyklucza to uprawnień Zarządu do podejmowania kolegialnych decyzji w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
3. Każdorazowe udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

#### § 85

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

### **D. ZEBRANIE GRUPY CZŁONKOWSKIEJ**

#### § 86

Uchylony.

#### § 87

Uchylony.

### **E. PRZEPISY WSPÓLNE**

#### § 88

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu, z wyłączeniem sytuacji gdy członek Rady Nadzorczej jest oddelegowany przez Radę Nadzorczą do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu z ważnych przyczyn. Uchwała delegująca członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu powinna określać czas pełnienia tej funkcji. W okresie czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, członek Rady Nadzorczej zawiesza swoje członkostwo w Radzie Nadzorczej.
2. Pracownicy Spółdzielni nie mogą być członkami Rady Nadzorczej.
3. Kto będąc członkiem Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółdzielni działa na jej szkodę,
  - podlega karze pozbawienia wolności do 5 lat i grzywnie.
4. Kto będąc członkiem organu Spółdzielni wbrew przepisom Prawa spółdzielczego:
  - 1) nie poddaje Spółdzielni lustracji,
  - 2) nie udziela lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów,
  - 3) nie udostępnia członkom Spółdzielni protokołu lustracji,
  - 4) nie zwołuje Walnego Zgromadzenia,
  - 5) nie przygotowuje w terminie dokumentów dotyczących podziału Spółdzielni,
  - podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.
5. Kto będąc członkiem organu Spółdzielni 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.
6. uchylony
7. Kto, będąc członkiem zarządu Spółdzielni, pełnomocnikiem, albo likwidatorem wbrew obowiązkowi dopuszcza do tego, że Spółdzielnia:

- 1) nie udostępnia członkowi Spółdzielni odpisów oraz kopii dokumentów, o których mowa w art. 8<sup>1</sup>,
- 2) nie rozlicza kosztów budowy lokalu w terminach, o których mowa w art. 10 ust. 3 albo art. 18 ust. 4,
- podlega karze grzywny.

## **VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### § 89

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### § 90

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

### § 91

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

### § 92

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 4) fundusz wkładów budowlanych,
  - 5) fundusz zasobów mieszkaniowych,
  - 6) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
  - 7) fundusz świadczeń socjalnych,
  - 8) fundusz inwestycyjny.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### § 93

Roczne finansowe sprawozdanie, łącznie z rachunkiem wyników i opinią biegłego rewidenta winno być sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości. Sprawozdanie wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na

którym ma być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się ze sprawozdaniem w siedzibie Spółdzielni.

#### § 94

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię a stanowiącej jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków, a przychodami z opłat, o których mowa w § 15<sup>1</sup> Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

#### § 94<sup>1</sup>

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 15<sup>1</sup> ust. 1 – 4 Statutu,
- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

#### § 95

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Rada Nadzorcza może – na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

#### § 96

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

## § 97

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.

## VIII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE

### § 98

Po dniu 31 lipca 2007r. nie można ustanawiać spółdzielczego własnościowego prawa do lokali w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego Spółdzielnia przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.

### § 98<sup>1</sup>

uchylony

### § 98<sup>2</sup>

Zgłoszone na piśmie roszczenia o:

- 1) przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- 2) przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu,
- 3) przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 4) ustanowienie tytułu prawnego do lokalu użytkowego, pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, na rzecz najemców którzy ponieśli pełny koszt budowy lokalu, albo ich poprzednicy prawni,
- 5) przeniesienie własności lokali na rzecz spadkobierców członków Spółdzielni, którzy wystąpili z roszczeniem wymienionym w pkt. 1, jeżeli brak jest osób, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

niezrealizowane do dnia 31 lipca 2007r. są rozpatrywane na podstawie przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 125, poz. 873) i niniejszego Statutu.

## IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 99

1. Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa, w dziennikach urzędowych lub w przypadku konieczności w prasie codziennej.

2. Tekst jednolity Statutu obowiązuje od dnia rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian Statutu uchwalonych przez Walne Zgromadzenie w dniu 10 października 2009 r.

Sekretarz WZ

Stanisław Szczęsny

Przewodniczący WZ

Janusz Piotrowski