

Do użytku wewnętrznego

**STATUT  
OTWOCKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ**

**(tekst jednolity)**

**2018 r.**

# **STATUT OTWOCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

## **1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI**

### **§ 1**

1. Spółdzielnia nosi nazwę OTWOCKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia może używać skrótu nazwy o treści: OSM.
3. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Otwock.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

### **§ 2**

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.), ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz. 1560 z późn. zm.), ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ( t.j.: Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 z późn. zm.) a także innych powszechnie obowiązujących przepisów oraz postanowień niniejszego Statutu i opartych na nich regulaminach o ile nie stoją w sprzeczności z powszechnie obowiązującymi przepisami.

### **§ 3**

Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków Spółdzielni i ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, lokali o innym przeznaczeniu takich jak lokale użytkowe i garaże a także ułamkowego udziału we współwłasności garaży wielostanowiskowych.

### **§ 4**

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z);

- 2) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z);
- 3) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z);
- 4) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z);
- 5) Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD 81.10.Z);
- 6) Działalność obiektów kulturalnych (PKD 90.04.Z);
- 7) Pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna (PKD 93.29.Z);
- 8) Pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 85.59.B);
- 9) Działalność organizatorów turystyki (PKD 79.12.Z);
- 10) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20.Z);
- 11) Wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych (PKD 35.30.Z);
- 12) Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (PKD 66.19.Z);
- 13) Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni (PKD 81.30. Z);
- 14) Transport drogowy towarów (PKD 49.41.Z);
- 15) Wykonywanie instalacji elektrycznych (PKD 43.21.Z);
- 16) Wykonywanie instalacji wodnokanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych (PKD 43.22.Z);
- 17) Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych (PKD 43.29.Z);
- 18) Tynkowanie (PKD 43.31.Z);
- 19) Zakładanie stolarki budowlanej (PKD 43.32.Z);
- 20) Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian (PKD 43.33.Z);
- 21) Malowanie i szklenie (PKD 43.34.Z);
- 22) Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych (PKD 43.39.Z);
- 23) Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych (43.91.Z);
- 24) Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 43.99.Z);

25) Produkcja pozostałych wyrobów stolarskich i ciesielskich dla budownictwa (PKD 16.23.Z).

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) nabywanie gruntów pod inwestycje realizowane przez Spółdzielnię;
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali;
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
- 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędącym członkami Spółdzielni;
- 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni;
- 8) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie członków Spółdzielni;
- 9) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości;
- 10) zbywanie, wdzierżawianie lub oddawanie do używania na podstawie innego tytułu prawnego nieruchomości gruntowych;

- 11) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej;
- 12) prowadzenie innej działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 3, a w szczególności: - działalności budowlanej i remontowej na potrzeby własne i na rzecz osób trzecich;
- 13) powoływanie w miarę potrzeb zakładów własnych w celu prowadzenia wyspecjalizowanej działalności gospodarczej.

### **§ 5 (uchylony)**

### **§ 6 (uchylony)**

### **§ 7**

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o których mowa w § 3, a w szczególności:
  - 1) działalność budowlaną i remontową na potrzeby własne i osób trzecich;
  - 2) usługi inwestycyjne, w tym powiernictwo i nadzór inwestorski na potrzeby własne i osób trzecich;
  - 3) działalność mająca na celu pozyskiwanie środków finansowych na realizację statutowych zadań Spółdzielni.
2. Dochody uzyskane z działalności wymienionej w ust. 1 Spółdzielnia przeznacza na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych oraz inne, określone w Statucie.

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

### **2.1. Członkostwo w Spółdzielni**

### **§ 8**

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;

- 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
  3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
  4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje swoje członkostwo w Spółdzielni.
  5. Przepis ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> 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.

## § 9

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z mocy prawa, 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 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem § 41 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w § 41 i pozostają członkami Spółdzielni. W takim przypadku, osobom niebędącym członkami w chwili nabycia prawa do lokalu członkostwa nie ustanawia się.
4. Jeżeli prawo określone w § 57 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w § 57 i pozostają członkami Spółdzielni.
5. Członek Spółdzielni jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o zaistnieniu okoliczności będących podstawą jego członkostwa z mocy prawa.
6. Członkostwo w Spółdzielni może przysługiwać osobie fizycznej lub prawnej która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

## **§ 10**

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska, numer PESEL oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę oraz numer REGON), liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 9 września 2017 r. udziałów, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa. Zarząd wpisuje do rejestru członków Spółdzielni osoby, którym członkostwo w Spółdzielni powstało z mocy prawa lub na wniosek.
2. Zarząd skreśla z rejestru członków Spółdzielni :
  - 1) zmarłego członka – ze skutkiem od dnia śmierci;
  - 2) osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni – ze skutkiem od dnia jest ustania;
  - 3) osobę, której członkostwo ustało z mocy prawa lub za wypowiedzeniem.
3. Wpisu do rejestru i skreślenie z rejestru dokonuje się na



posiedzeniu Zarządu, na podstawie oryginalnych dokumentów lub poświadczonych za zgodność z oryginałem, dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

## **2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni**

### **§ 11**

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób o których mowa w § 9 ust. 6 jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać:

- imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania w przypadku osoby fizycznej, a w odniesieniu do osoby prawnej jej nazwę i siedzibę;
- adres do korespondencji;
- numer ewidencyjny PESEL w przypadku osoby fizycznej a w przypadku osoby prawnej numer ewidencyjny REGON.

Dodatkowo w przypadku posiadania numer telefonu oraz adres email.

2. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklaracje podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

### **§ 12**

1. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
2. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.

3. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 9 ust. 6.
4. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dnia od podjęcia uchwały.
5. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Od uchwały Rady Nadzorczej dalsze odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie służą.

### **2.3. Wpisowe, udziały**

#### **§ 13**

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 9 września 2017 r. wpisowego i udziału.
2. Jeżeli udział został wniesiony przez członka Spółdzielni przed dniem 9 września 2017 r., to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały w wartości nominalnej.
3. W przypadku śmierci członka Spółdzielni, jego spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały w wartości nominalnej, pod warunkiem okazania oryginału dokumentu stanowiącego podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot wpłat dokonanych na udziały, o których mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni. Roszczenie byłego członka lub osób uprawnionych o zwrot udziałów wygasa w ciągu 3 lat od daty ustania członkostwa.

5. Spółdzielnia zwraca wpłaty na udziały w terminie dwóch miesięcy po zatwierdzeniu sprawozdanie finansowego za rok w którym były członkiem lub spadkobiercy byłego członka wystąpili z żądaniem zwrotu.
6. Po przyjęciu w poczet członków wpisowe nie podlega zwrotowi.

## **2.4. Prawa Członków**

### **§ 14**

#### 1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
- 2) prawo do udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
- 3) prawo do udziału z głosem stanowiącym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku jego obrad określonych spraw;
- 4) prawo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka;
- 5) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
- 6) prawo przeglądania w biurze Spółdzielni rejestru członków;
- 7) prawo nieodpłatnego otrzymania odpisu obowiązującego statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie;
- 8) prawo otrzymania kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, a także faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z wyłączeniem uchwał dotyczących indywidualnych spraw nie dotyczących zainteresowanego członka. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów pokrywa

członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Spółdzielnia ma obowiązek realizować wniosek członka w najkrótszym możliwym terminie, który nie będzie dezorganizował bieżącej pracy Spółdzielni. Spółdzielnia ma prawo odmówić członkowi wglądu do umów, jeżeli naruszałoby to prawa osób trzecich lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta uzyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i wyrządzi w ten sposób Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy. Członek Spółdzielni ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną Spółdzielni i osobom trzecim związaną z niezgodnym z prawem wykorzystaniem dokumentów uzyskanych od Spółdzielni;

- 9) prawo do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu;
- 10) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie;
- 11) prawo korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym mieszkańcom oraz do świadczeń spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności;
- 12) prawo do zawarcia umowy o budowę lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu na warunkach określonych w Statucie;

- 13) prawo do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego członkom przysługują spółdzielcze prawa własnościowe albo lokatorskie;
  - 14) prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta przed organami spółdzielni w tym również na Walnym Zgromadzeniu;
  - 15) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 pkt. 8 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.
  3. Informacje i dokumenty o których mowa w ust. 1 pkt. 8, udostępniane są członkowi Spółdzielni z pominięciem danych wrażliwych innych członków Spółdzielni i osób trzecich, w szczególności numeru PESEL.
  4. Koszty odpłatnego wydania odpisów i kopii dokumentów spółdzielczych określa Zarząd Spółdzielni. Koszty określone przez Zarząd Spółdzielni muszą odzwierciedlać rzeczywiście ponoszone przez Spółdzielnię koszty wytworzenia odpisów oraz kopii dokumentów.

## **2.5. Obowiązki Członków**

### **§ 15**

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:
  - 1) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego umową o jego budowę lub na ustanowienie prawa do lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię;
  - 2) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach odrębnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości;
  - 3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na

jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni; jak również uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię o której mowa w art. 4 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;

- 4) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę;
- 5) stosować się do postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego;
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości wniesionych udziałów;
- 7) zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach danych w deklaracji członkowskiej oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią, a w szczególności o zmianie ilości osób korzystających z lokalu mieszkaniowego, w tym zawiadamiać niezwłocznie na piśmie Spółdzielnię o zmianie miejsca zamieszkania i podać aktualny adres do korespondencji. W razie zaniedbania tego obowiązku, korespondencję wysłaną na ostatni adres znany Spółdzielni, a nie odebraną – uważa się za doręczoną;
- 8) utrzymywać lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym oraz użytkować go w sposób zgodny z jego przeznaczeniem;
- 9) nie dokonywać bez uprzedniej zgody Spółdzielni przeróbek i zmian w układzie funkcjonalno-użytkowym lub konstrukcyjnym lokalu;
- 10) na żądanie Spółdzielni, w tym administracji:
  - niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej, szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,

- niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych,
  - udostępnić lokal ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądów technicznych, konserwacji, remontu, montażu nowych instalacji lub usunięcia awarii, a także w celu dokonania odczytów urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu,
  - udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania;
- 11) zachować w tajemnicy informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (handlową);
  - 12) uiszczać opłaty na poczet kosztów sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w § 14 ust. 1 pkt 8.

## **2.6. Ustanie członkostwa**

### **§ 16**

#### 1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w tym wygaśnięcia na podstawie prawomocnego orzeczenia Sądu, o którym mowa w art. 11 ust 1<sup>1</sup> i 1<sup>4</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 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 § 30;

- 7) utraty spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności w postępowaniu egzekucyjnym lub upadłościowym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni;
  - 8) utraty spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni;
  - 9) członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia - przez większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej - uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokalu. Członkostwo ustaje w chwilę podjęcia uchwały, chyba, że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie;
  - 10) członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w danej nieruchomości z upływem 3 miesięcy od daty wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, o ile właściciele lokali nie podjęli uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
  - 11) śmierci członka;
  - 12) ustania osoby prawnej;
  - 13) w innych przypadkach określonych przepisami prawnymi.
2. Jeżeli członkowi Spółdzielni przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni.



## **§ 17**

1. Członek Spółdzielni posiadający prawo odrębnej własności lokalu może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Wypowiedzenie powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Okres wypowiedzenia wynosi 14 dni i rozpoczyna się od następnego dnia po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się dzień następujący po upływie okresu wypowiedzenia.

## **§ 18**

Przepisów ustawy Prawo spółdzielcze, dotyczących wystąpienia ze Spółdzielni, wykluczenia ze Spółdzielni i wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni, nie stosuje się.

## **§ 19 (uchylony)**

## **§ 20**

Członek spółdzielni, któremu w dniu 9 września 2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

## **§ 21**

1. Osobie, która przed dniem 9 września 2017 r., utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spłaci Spółdzielnia całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.

2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

### **3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE**

#### **§ 22**

1. Członek Spółdzielni może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią.
2. Wnioski członków Spółdzielni kierowane do Zarządu winny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2-ch miesięcy od dnia ich złożenia.
3. O sposobie załatwiania wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
4. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

5. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka Spółdzielni w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia, a następnie doręczyć odwołującemu w terminie 14 dni odpisu uchwały wraz z uzasadnieniem. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w trybie odwoławczym dalsze odwołanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie przysługuje.

### **§ 23**

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty jej otrzymania na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub statutem. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione do sądu w ciągu 6-ciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeśli wnosi je członek nieobecny na takim zebraniu- w ciągu 6-ciu tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem 1-go roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

### **§ 24**

1. Organ Spółdzielni powołany do rozpatrzenia odwołania powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeśli opóźnienie nie przekracza 6-ciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami.
2. W wypadku zaskarżenia przez członka Spółdzielni uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## 4. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

### **4.1. Postanowienia ogólne**

#### **§ 25**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni;
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni;
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

#### **§ 26 (uchylony)**

#### **§ 27**

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym i fizycznym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być przez Spółdzielnię zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Odzyskany przez Spółdzielnie lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może być przez Spółdzielnię zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności.
3. Spółdzielnia ustanawia do lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2 tytuł prawny w drodze przetargu.

4. Zawiadomienie o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu odbywa się poprzez wywieszenie ogłoszeń w budynku biura Zarządu Spółdzielni oraz publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, a także na stronie internetowej Spółdzielni, co najmniej na 10 dni przed wyznaczonym terminem przetargu, odpowiednio do § 33.
5. Tryb i zasady przetargu na ustanawianie tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

## **§ 28**

1. Spółdzielnia na wniosek członka Spółdzielni i w ramach istniejącej możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny w ramach realizowanych przez Spółdzielnię inwestycji. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą jak i z osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeżeli osoby te spełniają wymogi Statutu i dopełnią przewidzianych w nim czynności.

### **4.2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu**

## **§ 29**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o której mowa w ust.2.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, mocą której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanawiane jest prawo, lokal mieszkalny do używania. Osoba ta

zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w statucie Spółdzielni i tejże umowie. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
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 związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka Spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001r. przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają moc umowy między Spółdzielnią i członkiem o ustanowieniu tego prawa.

## § 30

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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 spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) określenie wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu oraz terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy;
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu;
- 6) inne postanowienia określone w Statucie.

### **4.2.1. Ustalanie i wnoszenie wkładów mieszkaniowych do lokalu nowobudowanego**

## § 31

Osoba, o której mowa w § 30, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w § 30 jest

obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

### **§ 32**

1. Tryb rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku oraz zasady ustalania i wnoszenia wkładów mieszkaniowych określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą, który powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

#### **4.2.2. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i zasady rozliczeń z tytułu wkładu mieszkaniowego.**

### **§ 33**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa na skutek okoliczności zawinionych lub niezawinionych przez członka Spółdzielni określonych w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
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. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.



5. Po wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które swoje prawa od niego wywodzą są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, poza przypadkami określonymi w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez wywieszenie ogłoszeń w budynku biura Zarządu Spółdzielni oraz publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, a także na stronie internetowej Spółdzielni.
7. Ceną wywoławczą lokalu dla którego Spółdzielnia zamierza ustanowić prawo odrębnej własności jest wartość rynkowa lokalu.
8. Osoba, która zaoferowała najwyższą cenę nabycia odrębnej własności lokalu jest zobowiązana do zapłaty tej ceny oraz innych kosztów niezbędnych do ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu.
9. Jeżeli nikt nie zgłosił się do przetargu o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia może ogłosić drugi przetarg, w którym cena wywoławcza stanowi 90% sumy oszacowania. Przepisy ust. 6 i 7 stosuje się odpowiednio.
10. Jeżeli nikt nie zgłosił się do drugiego przetargu o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia może ogłosić trzeci przetarg, w którym cena wywoławcza stanowi 75% sumy oszacowania. Cena ta jest najniższą, za którą można ustanowić odrębną własność lokalu. Przepisy ust. 6 i 7 stosuje się odpowiednio.

11. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
- 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
12. Warunki, tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
13. 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 - Wypłata osobie uprawnionej nie może być dokonana wcześniej niż po uzyskaniu odpowiedniej wpłaty od osoby obejmującej dany lokal.
14. Z wartości rynkowej potrąca się zobowiązania związane z budową tego lokalu, w szczególności niespłaconą część kredytu wraz z odsetkami. 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, kwoty zaległych opłat o których mowa w § 68, koszty określenia wartości rynkowej lokalu oraz koszty związane ze zbyciem lokalu.
15. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest jego opróżnienie.

16. W przypadku gdy po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu, lokal nie został opróżniony, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązana do zapłaty Spółdzielni wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu lub odszkodowania, do czasu jego opróżnienia, w wysokości ustalanej przez Zarząd, nie mniejszej niż w wysokości opłat ustalonych na podstawie § 68 i następane dla danego lokalu.
17. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z tych opłat wraz z należnościami ubocznymi.
18. Roszczenie o którym mowa w ust. 17, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby, jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło
19. Rozliczeń, o których mowa w ust. 13 i 14 dokonuje się według stanu na dzień opróżnienia lokalu.
20. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego

przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

21. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
22. W przypadku, o którym mowa w ust. 20 z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 68, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
23. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 20, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami
24. Przez wartość rynkową lokalu należy rozumieć, że jest to wartość ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

25. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

### **§ 34**

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają w terminie jednego roku 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 unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 68.
2. 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.

### **§ 35**

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu z małżonków.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w § 34 ust. 2 i w § 36, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do 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 okoliczności, czy osoba uprawniona na podstawie

§ 34 ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał 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 § 68.

### **§ 36**

1. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie umowy o budowę lokalu w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom o których mowa w § 34 ust. 2, które miały wspólnie z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie umowy o budowę lokalu zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Osoba o której mowa w ust. 1, w przypadku tam określonym, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo na skutek śmierci ustało.

#### **4.2.3. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.**

### **§ 37 (uchylony)**

### **§ 38**

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 przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni związanymi z budową 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 należnych Spółdzielni, w szczególności opłat o których mowa w § 68.
2. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1779) przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.
3. W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w art. 12 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, podlega odprowadzeniu przez Spółdzielnię do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej.

### **§ 39**

Koszty wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 38 ust. 1,

oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym a także inne koszty związane z procedurami przeniesienia własności lokalu obciążają członka Spółdzielni, na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.

## **§ 40 (uchylony)**

### **4.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

#### **§ 41**

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

#### **§ 42**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
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 niezgodnych z rzeczywistością jest nieważne.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje



się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem § 41. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

### **§ 43**

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

### **§ 44**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat o których mowa w § 68, 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 sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

### **§ 45**

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

### **§ 46**

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone

oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

#### **4.3.1. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu oraz zasady rozliczeń z tytułu wkładu budowlanego.**

##### **§ 47**

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.

##### **§ 48**

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia poza przypadkami określonymi przepisami prawa ogłasza przetarg. Były członek bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niej wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczania innego lokalu.

##### **§ 49**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką

Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię – wypłatę osobie uprawnionej nie może być dokonana wcześniej niż po uzyskaniu odpowiedniej wpłaty od osoby obejmującej dany lokal.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez członka bądź osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
4. Do przetargu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się przepisy § 33 ust. 6-12 odpowiednio.

#### **4.3.2. Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu**

##### **§ 50**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 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 należnych Spółdzielni, w szczególności opłat o których mowa w § 68;
  - 3) § 38 ust.2 stosuje się odpowiednio.
2. Koszty wynagrodzenia notariusza za ogół czynności

notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym a także inne koszty związane z procedurami przeniesienia własności lokalu obciążają osobę na rzecz, której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## **§ 51**

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub do lokalu o innym przeznaczeniu, 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 rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

### **4.4. Prawo odrębnej własności lokalu**

## **§ 52**

1. Umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego zawiera się z osobą ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu:
  - 1) z którą Spółdzielnia uprzednio zawarła umowę o budowę lokalu mieszkalnego i umowa ta została w całości zrealizowana;
  - 2) która wygrała przetarg na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

2. Do prawa odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu stosuje się odpowiednio postanowienia o prawie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.
3. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu w budynku nowo budowanym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
4. 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:
  - 1) zobowiązanie osoby do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową;
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
  - 5) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę;
  - 6) terminy wpłat wkładu budowlanego;
  - 7) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy;
  - 8) termin ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz rozliczenia związanych z tym kosztów, w tym

opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej;

9) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

### **§ 53**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 52 ust. 3 powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### **§ 54**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę o której mowa w § 52 ust. 3 lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba o której mowa w § 52 ust. 3 lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 52, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.
4. W razie wypowiedzenia i rozwiązania przez osobę o której mowa w §52 ust. 3 lub Spółdzielnię umowy o budowę lokalu, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład

budowlany albo jego wniesioną część, zgodnie z postanowieniami zawartej umowy.

## § 55

1. Umowa o ustanowienie na rzecz osoby o której mowa w § 52 ust. 3 albo nabywcy ekspektatywy własności, prawa odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego najpóźniej w terminie dwóch miesięcy od uzyskania przez Spółdzielnię pozwolenia na użytkowanie budynku.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
3. Na żądanie osoby o której mowa w § 52 ust. 3 albo nabywcy ekspektatywy własności Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności również w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
4. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę o której mowa w § 52 ust. 3, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
5. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia przenosi na rzecz osoby o której mowa w § 52 ust. 3 albo nabywcy ekspektatywy własności samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, pomieszczenia przynależne, oraz udział w nieruchomości wspólnej.
6. Osoba o której mowa w § 52 ust. 3 albo nabywca ekspektatywy własności poprzez podpisanie umowy przyjmuje zobowiązanie do uczestniczenia w kosztach ponoszonych przez Spółdzielnię związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni jak również w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.

7. Odrębna własność lokalu powstaje po dokonaniu wpisu do księgi wieczystej z mocą od daty złożenia wniosku o dokonanie takiego wpisu.

## **§ 56**

Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana jednym bądź wieloma budynkami, stosownie do postanowień uchwały Zarządu Spółdzielni.

## **§ 57**

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu, ekspektatywa własności 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. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia .
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem § 8.

## **§ 58**

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.



#### **4.4.1. Ustalanie i wnoszenie wkładów budowlanych.**

##### **§ 59**

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez osobę o której mowa w ust. 1 na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jej lokal.
3. Wkład budowlany, osoba o której mowa w ust. 1 obowiązana jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jej rzecz odrębnej własności lokalu.
4. Wysokość wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat - określa umowa o budowę lokalu.
5. Zasady ustalania kosztów budowy i ich rozliczenia na poszczególne lokale określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

##### **§ 60**

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest osoba, której w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje ekspektatywa własności.

##### **§ 61**

Osoba uzyskująca prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

##### **§ 62**

Przepisy rozdziału 4.4 dotyczące prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## **4.5. Najem i sprzedaż lokali**

### **§ 63**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu a także miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność.
2. Najemcami lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu mogą być zarówno członkowie jak i inne osoby fizyczne oraz osoby prawne.
3. Prawa i obowiązki najemców oraz warunki najmu określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

### **§ 64 (uchylony)**

### **§ 65 (uchylony)**

### **§ 66 (uchylony)**

### **§ 67**

1. Spółdzielnia może budować budynki w celu sprzedaży, wynajmu znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
2. Zasady organizacyjne i finansowe budowy budynków i sprzedaży znajdujących się w nich lokali określa każdorazowo uchwała Walnego Zgromadzenia.

## **5. 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 przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. 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 przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. 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 uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 do 4, obejmują w szczególności koszty: dostawy energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków, gazu, energii elektrycznej, wywozu nieczystości, utrzymania porządku i czystości, ubezpieczeń, podatków, administrowania nieruchomością, konserwacji, przeglądów technicznych, legalizacji lub wymiany urządzeń pomiarowych, utrzymania zieleni, infrastruktury w nieruchomości i mienia Spółdzielni oraz odpisy na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

6. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. 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.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 - 4, solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni i osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu odpowiadają: stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

## **§ 69**

1. Zasady ustalania planu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania wysokości opłat za lokale o których mowa w § 68 ust. 1-5 określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
2. Regulamin ten powinien zawierać w szczególności:
  - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów;
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów;
  - 3) określenie okresów rozliczeniowych kosztów;
  - 4) Określenie opłat na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od Spółdzielni odpowiednio do treści § 71 ust.6 i 7.

## **§ 70**

1. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości i przychodami na pokrycie tych kosztów w

- roku obrachunkowym zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej nieruchomości w roku następnym z zastrzeżeniem ust. 2, 3 i 4.
2. Różnica między kosztami zakupu energii cieplnej dostarczonej do poszczególnych budynków a opłatami za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody (nadpłata lub niedobór) podlega rozliczeniu z użytkownikami lokali usytuowanych w tych budynkach po zakończeniu okresu rozliczeniowego zgodnie z postanowieniami regulaminu uchwalanego przez Radę Nadzorczą.
  3. Różnica między kosztami zakupu wody do poszczególnych budynków i odprowadzenia ścieków a opłatami za wodę i ścieki podlega rozliczeniu z użytkownikami lokali usytuowanych w tych budynkach po zakończeniu roku obrachunkowego zgodnie z postanowieniami regulaminu uchwalanego przez Radę Nadzorczą.
  4. Różnica między kosztami zakupu gazu do poszczególnych budynków a opłatami za gaz podlega rozliczeniu z użytkownikami lokali usytuowanych w tych budynkach po zakończeniu roku obrachunkowego zgodnie z postanowieniami regulaminu uchwalanego przez Radę Nadzorczą.
  5. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
  6. Finansowanie remontów w Spółdzielni odbywa się ze zbiorczego funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych o którym mowa w ust. 5 według planów rzeczowo – finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

7. Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
8. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo - finansowe gospodarki środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu.

## § 71

1. Opłaty, o których mowa w § 68 ust. 1 - 6 powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 20 - go każdego miesiąca. Za datę uiszczenia należności uznaje się datę wpływu środków na rachunek Spółdzielni.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia do dyspozycji przez Spółdzielnię lokalu członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni a ustaje z dniem przejęcia lokalu przez Spółdzielnię w stanie nadającym się do ponownego zasiedlenia.
3. Od niezapłaconych w terminie należności Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym upłynął termin płatności. Zarząd na pisemny, uzasadniony wniosek zainteresowanej osoby może odstąpić od naliczania odsetek.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami nie są uprawnieni do samowolnego potrącania swoich należności przysługujących im od Spółdzielni z należnych od nich opłat.
5. Spadkobierca od chwili śmierci członka, osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało własnościowe prawo

do lokalu lub właściciela niebędącego członkiem Spółdzielni obowiązany jest do wnoszenia wszelkich opłat za lokal. Jeżeli spadkobierców jest kilku do uiszczania opłat obowiązani są wszyscy do czasu, gdy prawo do lokalu w wyniku działu spadku przypadło jednemu z nich.

6. O zmianie wysokości opłat, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
7. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
8. 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.
9. Zawiadomienia o opłatach i inne rozliczenia Spółdzielnia dostarcza do skrzynek pocztowych przyporządkowanych do lokali lub inną drogą wskazaną w regulaminie uchwalanym przez Radę Nadzorczą.

## **§ 72**

Podział obowiązków w zakresie remontów, konserwacji, przeglądów w częściach wspólnych nieruchomości i lokalach oraz zasady ich finansowania określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

## **§ 73 (uchylony)**

## § 74

1. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.
2. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali czynsze ustalane w umowach najmu.

## 6. ORGANY SPÓŁDZIELNI

### § 75

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie;
  - 2) Rada Nadzorcza;
  - 3) Zarząd
  - 4) Rady Osiedli.
2. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, szczegółowe zasady wyborów oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy tych organów.

### **6.1. Walne Zgromadzenie**

#### § 76

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie podzielone jest na części.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, co najmniej na miesiąc przed terminem zwołania pierwszej jego części.
4. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne - przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.
5. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.



6. Członek lub jego pełnomocnik a w sytuacji o której mowa ust. 4 opiekun lub przedstawiciel ustawowy może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.
7. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
8. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy wraz z adresem lokalu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
9. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu. Uprawnienia do korzystania z pomocy prawnej lub pomocy eksperta nie przysługują pełnomocnikowi członka.
10. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć, z prawem zabierania głosu: członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz obsługa prawna, z głosem doradczym: przedstawiciele Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.

## § 77

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej;
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz

- podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie uczestniczenia przez członków Spółdzielni w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię o której mowa w art. 4 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawie określenia zasad organizacyjnych i finansowych budowy budynków i sprzedaży znajdujących się w nich lokali;
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych, tworzenia ich oraz występowania z nich;
  - 9) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
  - 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
  - 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji;
  - 12) uchwalanie statutu i jego zmian;
  - 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
  - 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
  - 15) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;

- 16) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej i zmian tego regulaminu;
- 17) rozpatrywanie i podejmowanie uchwał w innych sprawach wniesionych w trybie § 79 ust. 4 i 5 o ile należą do kompetencji Walnego Zgromadzenia.

## **§ 78**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Ponadto Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej;
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 2 powinno być zwołane w takim terminie, aby jego pierwsza część mogła się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je na koszt Spółdzielni Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza.

## **§ 79**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia wszyscy członkowie zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Przez zawiadomienie członka na piśmie uznaje się: wywieszenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń w zasobach i w siedzibie spółdzielni, a także opublikowanie zawiadomienia na stronie internetowej spółdzielni.
3. Zawiadomienie powinno zawierać wskazanie czasu, miejsca i porządku obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad

oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

4. Projekty uchwał i żądania zamieszczania oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań członków, powinny być wykładane, co najmniej na 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać na piśmie projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
6. Członek spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

## **§ 80**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w statucie.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Poddaniem uchwały pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia – w rozumieniu art. 8<sup>3</sup> ust. 9 ustawy o

spółdzielniach mieszkaniowych jest objęcie jej projektu porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia.

5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów członków Spółdzielni biorących udział w głosowaniu z zastrzeżeniem ust. 6
6. Większość kwalifikowana wymagana jest :
  - 1) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
  - 2) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - 3) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - 4) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
7. Dodatkowo w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
8. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków Spółdzielni uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie i ich pełnomocnicy obecni na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw” czy „wstrzymali się od głosu”, z zastrzeżeniem § 76 ust 6.

## **§ 81**

Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni i wszystkie jej organy.

## **§ 82**

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej. Osoba ta dokonuje liczenia głosów w sprawie wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym. W skład prezydium i komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
3. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierana jest zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni komisja mandatowo – skrutacyjna, w składzie 3-7 osób. Do czasu wyboru Komisji mandatowo-skrutacyjnej lub w przypadku braku możliwości wyboru Komisji mandatowo-skrutacyjnej, funkcję Komisji przejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

Do zadań tej Komisji należy:

- sprawdzanie kompletności listy obecności oraz ważność mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych;
  - sprawdzenie kompletności listy pełnomocnictw członków osób fizycznych;
  - dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu;
  - wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowań.
4. Na wniosek prezydium Walnego Zgromadzenia mogą być w miarę potrzeby wybierane inne komisje.
  5. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.

6. Komisja sporządza protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
7. Przewodniczący komisji składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
8. Protokół komisji przekazywany jest sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.
9. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
10. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
11. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
12. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
13. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo odbioru głosu.
14. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
15. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
  - 1) głosowania bez dyskusji;
  - 2) zakończenia dyskusji;
  - 3) zamknięcia listy mówców;
  - 4) zarządzenia przerwy.

16. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
17. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

### **§ 83**

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz zgromadzenia.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk, w celu sporządzenia protokołu, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół ze wspólnego posiedzenia przewodniczących i sekretarzy każdej części Walnego Zgromadzenia, o którym mowa w ust. 7.
7. W ciągu 10 dni po zakończeniu ostatniej części Walnego Zgromadzenia - Zarząd zwołuje wspólne posiedzenie przewodniczących i sekretarzy każdej części Walnego Zgromadzenia celem zsumowania ilości głosów oddanych na poszczególne uchwały. Obliczanie głosów odbywa się na podstawie protokołów z każdej części Walnego Zgromadzenia. Z



czynności liczenia głosów oddanych na poszczególne uchwały sporządza się protokół, który podpisują uczestniczący we wspólnym posiedzeniu przewodniczący i sekretarze każdej części Walnego zgromadzenia. Protokół ten potwierdza, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte przez Walne Zgromadzenie.

## § 84

1. Wybory członków Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych o ile zostali zgłoszeni w trybie określonym w statucie.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni.
4. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni, co najmniej na 15 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Zgłaszanie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
  - imienia i nazwiska kandydata, adresu zamieszkania i jego pisemnej zgody na kandydowanie oraz reprezentacji osiedla (w przypadku posiadania kilku praw do lokali na różnych osiedlach),
  - imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.
6. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili pisemną zgodę na kandydowanie, lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.

7. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem mogą dokonać swojej prezentacji na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
8. Członkowie Komisji mandatowo – skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
9. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej z podaniem osiedla, w którym kandydat zamieszkuje. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
10. Głosujący zaznacza nazwiska kandydatów, na których głosuje zgodnie z instrukcją zawartą na karcie wyborczej.
11. Głos jest nieważny, jeżeli karta wyborcza:
  - 1) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd;
  - 2) karta wyborcza jest przekreślona;
  - 3) zawiera więcej nazwisk kandydatów zaznaczonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
12. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo – Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
13. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowania na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, z tym, że z każdej części Walnego Zgromadzenia wybierana jest ilość członków Rady Nadzorczej proporcjonalna do ilości członków spółdzielni uprawnionych do udziału w danej części Walnego Zgromadzenia.

14. Ilość członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia według stanu na dzień 1 stycznia tego roku, w którym dokonywane są wybory i przypadająca ilość mandatów w Radzie Nadzorczej dla każdej części Walnego Zgromadzenia, określona jest w materiałach przygotowanych przez Zarząd na Walne Zgromadzenie i dodatkowo podawana jest do wiadomości wszystkim uczestnikom poszczególnych części Walnego Zgromadzenia przez Przewodniczącego każdej części Zgromadzenia.
15. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej ilości głosów – wyboru dokonują przewodniczący i sekretarze wszystkich części Walnego Zgromadzenia na wspólnym posiedzeniu, o którym mowa w § 83 ust. 7 w drodze losowania, tak, aby liczba wybranych członków Rady Nadzorczej odpowiadała liczbie członków Rady określonej w statucie. W losowaniu uwzględnia się zasady określone w ust. 13 i 14.
16. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości był przewidziany punkt dotyczący odwołania członka Rady Nadzorczej.

## **§ 85**

1. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z ustawą jest nieważna z mocy prawa. 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.
2. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność

uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## **6.2. Rada Nadzorcza**

### **§ 86**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### **§ 87**

1. Członków Rady wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 17 członków.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

### **§ 88**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, 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) zrzeczenie się mandatu;
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni;
  - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat w

trakcie trwania kadencji wchodzi kandydat, który uzyskał największą ilość głosów na miejscu niemandatowym w wyborach Rady Nadzorczej na tą kadencję z uwzględnieniem zasad określonych w § 74 ust. 13.

## **§ 89**

Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń i w następującej wysokości:

- przewodniczący Rady 40 %
- członkowie Prezydium Rady 30 %
- pozostali członkowie Rady 25 %

minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie z 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę oraz ogłaszanych na podstawie niniejszej ustawy rozporządzeniach wykonawczych.

## **§ 90**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów finansowo - gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, oraz uchwalanie wysokości opłat eksploatacyjnych.
- 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 szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków;
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia

- nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich;
  - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
  - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
  - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych, oraz wnioskowanie o udzielenie absolutorium członkom Zarządu przez Walne Zgromadzenie;
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;
  - 9) uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia;
  - 10) podejmowanie uchwał dotyczących rozpoczynania nowych inwestycji i zasad ich realizacji;
  - 11) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia;
  - 12) wybór i odwołanie członków Zarządu, oraz ustalenie wynagrodzenia członkom Zarządu;
  - 13) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu;
  - 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie;
  - 15) uczestniczenie w lustracji spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych;
  - 16) opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych

przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu;

- 17) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego spółdzielni;
  - 18) podejmowanie uchwał w sprawie dokonania lustracji oraz określenia zakresu lustracji przeprowadzanej na żądanie Spółdzielni;
  - 19) wyrażanie opinii w zakresie spisania w ciężar kosztów Spółdzielni należności uznanych za nieściągalne, jeżeli jednostkowa należność przekracza kwotę 5000 zł;
  - 20) wyrażanie zgody na ustanawianie i odwoływanie pełnomocników Zarządu;
  - 21) ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, jeśli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd Spółdzielni;
  - 22) Podejmowanie innych uchwał należących do kompetencji Rady Nadzorczej określonych w ustawie, Statucie i regulaminach. Podjęcie przez Radę Nadzorczą uchwały nie należącej do jej kompetencji ma walor niewiążącej opinii, wyrażenia stanowiska, konsultacji.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

## § 91

1. Pierwsze posiedzenie nowowybranej Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej najpóźniej w terminie 21 dni od daty odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie Jego nieobecności, zastępca

przewodniczącego - co najmniej raz na kwartał.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek jednej trzeciej składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu - w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.

## **§ 92**

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego i innych związków oraz zaproszeni goście i eksperci.

## **§ 93**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład, którego wchodzi: Przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie pracy Rady i komisji.

## **§ 94**

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe, a także może powołać komisje czasowe w razie potrzeby.

## **§ 95**

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalany przez Walne Zgromadzenie.

### **6.3. Zarząd**

## **§ 96**

1. Zarząd składa się z 2-3 osób, w tym prezesa i jego zastępcy, wybranych przez Radę Nadzorczą w drodze konkursu na zasadach określonych w regulaminie uchwalanym przez Radę



Nadzorcą. Członkami Zarządu mogą być także osoby niebędące członkami Spółdzielni.

2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu większością 2/3 głosów statutowego składu Rady Nadzorczej w głosowaniu tajnym.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać w głosowaniu tajnym tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, większością 2/3 oddanych głosów na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
4. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów kodeksu pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

## **§ 97**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji – uchwał niezastrzeżonych w ustawie Prawo spółdzielcze lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni;
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali;
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie tytułów prawnych do lokali;
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w danej nieruchomości;
  - 5) zawieranie umów przeniesienia własności lokalu;
  - 6) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów;

- 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej;
  - 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
  - 9) zabezpieczenie majątku Spółdzielni;
  - 10) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych, oraz przedłożenie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
  - 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia;
  - 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań;
  - 13) udzielanie pełnomocnictw;
  - 14) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi;
  - 15) podejmowanie decyzji, zawieranie umów i dokonywanie innych czynności prawnych.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

## **§ 98**

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

## § 99

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego 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.

## § 100

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielanie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

### **6.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.**

## § 101

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć, jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec

spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 – Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Zarząd w terminie nie dłuższym niż trzydzieści dni zwołuje Walne Zgromadzenie celem rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady.

### **§ 102**

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.

### **§ 103**

Członek Zarządu i Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu chyba, że nie ponosi winy.

## **6.5. Rady Osiedli**

### **§ 104**

Rada Osiedla składa się z 3 do 11 członków wybranych na zebraniu członków Spółdzielni danego osiedla, które zwołuje Zarząd Spółdzielni. Kadencja członka Rady trwa 4 lata, od zebrania, na którym dokonano wyboru Rady do zebrania zwołanego po 4-ch latach.

### **§ 105**

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.

2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni lub zamiany mieszkania na mieszkanie położone na terenie innego osiedla. Ponadto członek Rady Osiedla może być odwołany przez organ, który dokonał wyboru, przed upływem okresu, na jaki został wybrany, zwykłą większością głosów.
3. Na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat w trakcie trwania kadencji wchodzi kandydat, który uzyskał największą ilość głosów na miejscu niemandatowym w wyborach Rady Osiedla na tą kadencję.

## **§ 106**

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należą czynności o charakterze doradczym nie mające dla pozostałych organów Spółdzielni charakteru wiążącego tj. :
  - 1) składanie wniosków do Zarządu i Rady Nadzorczej przy ustalaniu planów gospodarczych dotyczących mienia Spółdzielni;
  - 2) składanie wniosków do Zarządu i Rady Nadzorczej w zakresie wytyczania przez Spółdzielnię kierunków i koordynowania działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na terenie osiedla;
  - 3) kierowanie wniosków do Zarządu dotyczących utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalnych;
  - 4) współdziałanie z samorządem terytorialnym i organizacjami społecznymi w zakresie pomocy i opieki społecznej dla osób tego wymagających oraz w innych zadaniach o charakterze ogólnomiejskim;
  - 5) krzewienie kultury współżycia społecznego przestrzegania Regulaminu porządku domowego i propagowanie poszanowania mienia spółdzielczego, organizowanie rozjemstwa;

- 6) udział, na zaproszenie Zarządu, w przeglądach stanu technicznego budynków i urządzeń na osiedlach i odbiorach robót remontowych;
  - 7) wyrażanie swojego stanowiska do planów remontów mienia Spółdzielni i inwestycji na osiedlu;
  - 8) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłoszonych bezpośrednio do Rady Osiedla przez członków i skarg na działalność administracji osiedla;
  - 9) składanie Radzie Nadzorczej i Zarządowi opinii i wniosków na temat pracy administracji osiedla oraz firm świadczących usługi na rzecz osiedla;
  - 10) wyrażanie swojego stanowiska w innych sprawach związanych z działalnością osiedla.
2. Brak konsultacji, opinii, stanowiska czy innych czynności Rady Osiedla określonych w ust. 1 nie wstrzymuje działań pozostałych organów Spółdzielni.

## **§ 107**

Tryb dokonywania wyborów, zakres działania, tryb obradowania oraz inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

## **7. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **§ 108**

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni. Podstawę działalności Spółdzielni stanowią roczne plany gospodarcze uchwalane przez Radę Nadzorczą.

### **§ 109**

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką

Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

### **§ 110**

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa Polityka rachunkowości zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni.

### **§ 111 (uchylony)**

### **§ 112**

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

### **§ 113**

1. Funduszami Spółdzielni są:
  - 1) fundusz udziałowy;
  - 2) fundusz zasobowy;
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych;
  - 4) fundusz wkładów budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych;
  - 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych;
  - 3) inne fundusze celowe uchwalane przez Walne Zgromadzenie.
3. 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.

4. Nadwyżka bilansowa powstała w wyniku działalności gospodarczej przeznaczona jest na zasilenie funduszy własnych Spółdzielni lub na inne cele określone uchwałami Walnego Zgromadzenia.
5. Straty bilansowe Spółdzielni powstałe z tytułu działalności gospodarczej pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego i innych funduszy celowych Spółdzielni według kolejności, w jakiej fundusze te są wymienione w ust. 2.
6. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, określają ich regulaminy

## **§ 114**

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w siedzibie Zarządu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami.
3. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości swego działania.
4. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w statucie obowiązują odpowiednie ustawy i inne przepisy prawa.
5. Rada Nadzorcza określa w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów



ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych postanowień innych ustaw oraz postanowień Statutu.

## **8.POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 115**

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

### **§ 116**

W sprawach dotyczących lustracji, łączenia się, podziału, likwidacji i upadłości Spółdzielni i innych sprawach nieokreślonych w Statucie, obowiązują odpowiednie przepisy ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1560 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.), a także innych ustaw.

### **§ 117**

Statut niniejszy został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 30 listopada 2007 r. z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania Statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym i z datą jego rejestracji traci moc statut uchwalony 29 listopada 2003 roku z późniejszymi zmianami.

---

*Tekst jednolity Statutu zarejestrowanego w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Nr KRS 0000037902 w dniu 25.01.2008 r. ze zmianami wprowadzonymi :*

- *Uchwałą nr 7/2009 Walnego Zgromadzenia członków OSM odbywanego w częściach w dniach 20, 21, 25, 26, 27, 28 maja 2009 r. zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w dniu w dniu 9.07.2009 r.*
- *Uchwałą Nr 13/2012 Walnego Zgromadzenia członków OSM odbywanego w częściach w dniach 4, 5 czerwca 2012 r. zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w dniu 24.07.2012 r.*
- *Uchwałą Nr 10/2018 Walnego Zgromadzenia członków OSM odbywanego w częściach w dniach 6, 7 czerwca 2018 r. zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w dniu 28.09.2018 r.*