

Załącznik do uchwały nr 2/2019  
Walnego Zgromadzenia  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Osiedle Starówka” w Warszawie  
z dnia 28.03.2019 roku.

***STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ***

***„OSIEDLE STARÓWKA”***

***W WARSZAWIE***

## **SPIS TREŚCI**

<b>I.</b>	POSTANOWIENIA OGÓLNE .....	3
<b>II.</b>	POWSTANIE CZŁONKOSTWA .....	4
<b>III.</b>	PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW .....	6
<b>IV.</b>	USTANIE CZŁONKOSTWA .....	10
<b>V.</b>	TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI .....	14
	<b>A.</b> Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	15
	<b>B.</b> Odrębna własność lokalu .....	17
	<b>C.</b> Najem lokalu .....	18
<b>VI.</b>	WKŁADY BUDOWLANE, PRZEKSZTAŁCENIA I ZAMIANY .....	19
<b>VII.</b>	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI .....	22
<b>VIII.</b>	ORGANY SPÓŁDZIELNI .....	29
	<b>A.</b> Walne Zgromadzenie .....	29
	<b>B.</b> Rada Nadzorcza .....	34
	<b>C.</b> Zarząd .....	38
<b>IX.</b>	POSTANOWIENIA KOŃCOWE .....	40

# ***I. POSTANOWIENIA OGÓLNE***

## **§ 1.**

Nazwa Spółdzielni brzmi:  
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Starówka” w Warszawie.

## **§ 2.**

1. Siedzibą Spółdzielni jest m.st. Warszawa, adres Spółdzielni: ul. Schillera 4, 00-248 Warszawa.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r, poz. 1222 ze zm.), Ustawy z 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2016 r, poz. 21) oraz niniejszego Statutu.”
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

## **§ 3.**

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - 2) zagospodarowanie nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
  - 6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
3. Przedmiot działalności, o jakim mowa w ust.2, Spółdzielnia realizuje przez:

- 1) ustanawianie na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 2) wynajmowanie znajdujących się w budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 3) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni i jej członków,
- 4) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem czy współwłaścicielami nieruchomości,
- 5) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

## **II. POWSTANIE CZŁONKOSTWA**

### **§ 4.**

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 2) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności"
3. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
4. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
5. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem

Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni, na zasadach określonych w § 6 Statutu.

6. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. W takim wypadku, osobie prawnej będącej właścicielem lokalu, która nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni, na zasadach określonych w § 6 Statutu.
7. W sytuacji, gdy prawo odrębnej własności lokalu przysługuje obojgu małżonkom wspólnie, każdemu z małżonków przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni, na zasadach określonych w § 6 Statutu.
8. Osoba, która dokonała przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
9. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia ekspektatywy własności,
  - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jak również nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w formie spadkobrania, zapisu czy też licytacji.
10. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawiadamia Spółdzielnię niezwłocznie o nabyciu prawa.
11. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności

lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

12. W razie śmierci członka Spółdzielni prawo do lokalu i związany z tym obowiązek ponoszenia opłat eksploatacyjnych przechodzi na spadkobierców. Jeżeli prawo to przeszło na kilku spadkobierców, stosuje się odpowiednio § 4 ust. 9 Statutu, § 22 ust. 1 Statutu oraz § 27 ust. 3 Statutu.
13. W razie śmierci jednego lub obojga ze współmałżonków, którym wspólnie przysługiwało prawo do lokalu lub ustania członkostwa małżonków którym wspólnie przysługiwało prawo do lokalu, w wyniku orzeczenia rozvodu, separacji lub ubezwłasnowolnienia, przepisy § 4 ust. 9 Statutu, § 22 ust. 1 Statutu, § 27 ust. 3 Statutu oraz § 4 ust. 10 Statutu stosuje się odpowiednio.

## § 5.

1. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również licytanta, spadkobiercy i zapisobiercy.
2. O decyzji Zarządu odmawiającej przyjęcia w poczet członków zawiadamia się zainteresowanego pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji. W zawiadomieniu należy podać treść decyzji wraz z jej uzasadnieniem oraz z pouczeniem, że służy od niej odwołanie do Rady Nadzorczej, w ciągu 14 dni od daty doręczenia zawiadomienia.
3. Odwołanie, o którym mowa w ust. 2 winno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.
4. Odpis uchwały Rady Nadzorczej doręcza się zainteresowanemu wraz z uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od daty podjęcia uchwały.

## § 6.

1. Właściciel lokalu stanowiącego prawo odrębnej własności lokalu, nie będący członkiem Spółdzielni, chcący zostać przyjęty w poczet członków Spółdzielni, składa deklarację członkowską i staje się członkiem z chwilą podjęcia przez Zarząd uchwały o jego przyjęciu.
2. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni właściciela lokalu deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania oraz numer PESEL, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, numer NIP oraz numer KRS. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności deklaracje podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
3. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia do Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu trzech miesięcy od daty złożenia deklaracji. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone podpisami Zarządu na deklaracji z podaniem daty przyjęcia. O treści uchwały zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od daty jej podjęcia.

## **III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

### § 7.

1. Członkowi przysługuje:
  - 1) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń i usług Spółdzielni,
  - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 3) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
  - 4) prawo ubiegania się o zamianę mieszkania,
  - 5) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, a koszty sporządzenia

odpisów i kopii tych dokumentów z wyjątkiem Statutu i Regulaminów pokrywa członek wnioskujący o ich otrzymanie,

- 6) prawo zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia poparte przez co najmniej 10 członków,
  - 7) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni oraz przeglądania w Spółdzielni własnych akt członkowsko-mieszkaniowych,
  - 8) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
  - 9) prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie,
  - 10) prawo żądania zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
  - 11) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi 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.

## § 8.

Członek obowiązany jest:

- 1) uzupełnić wkład budowlany w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,



- 2) uczestniczyć zgodnie z zasadami gospodarki finansowej Spółdzielni w zobowiązaniach Spółdzielni, pokrywać koszty eksploatacji i remontów przypadające na przydzielony mu lokal oraz uiszczać opłaty za korzystanie ze świadczeń i usług Spółdzielni, nie związanych bezpośrednio z używaniem lokalu,
- 3) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i o jego zabezpieczenie,
- 4) stosować się do postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 5) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatację i utrzymanie nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokryciem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 6) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych osobowych i zamieszkania,
- 7) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi,
- 8) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 9) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w przydziale czy w umowie o ustanowienie prawa do lokalu,
- 10) przestrzegać Regulaminu porządku domowego,
- 11) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej lub zagrażającej powstaniu szkody,
- 12) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego i doraźnego przeglądu stanu technicznego wyposażenia lokalu,
- 13) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 14) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 15) zawiadomić Spółdzielnię o zamiarze przeprowadzenia remontu mieszkania w celu uzgodnienia terminu prac oraz sposobu zabezpieczenia pomieszczeń i terenów wspólnych.

## **§ 9.**

1. Wnioski w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa powinny być rozstrzygane przez Zarząd w ciągu 2 miesięcy od daty ich złożenia, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.
2. Od decyzji Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia o decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od jej podjęcia i jest ona ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
3. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 14 dni od daty otrzymania decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej przyjęcia.

## **§ 10. - skreślony**

### ***IV. USTANIE CZŁONKOSTWA***

## **§ 11.**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie.
  - 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie.
  - 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie.

- 4) upływu okresu wypowiedzenia członkostwa przez członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wypowiedzenia członkostwa.
- 2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku ustania jej osobowości.

### **§ 12.**

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, może wystąpić z niej za wypowiedzeniem. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### **§ 13.**

Jeżeli członkowi 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 ramach Spółdzielni.

**§ 14. - skreślony**

**§ 15. - skreślony**

**§ 16. - skreślony**

**§ 17. - skreślony**

## **§ 18.**

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska, miejsce zamieszkania oraz numer PESEL, a w odniesieniu do członków - osób prawnych - jej nazwę i siedzibę, numer NIP oraz numer KRS, wysokość wniesionych wkładów budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w zakresie, który nie narusza rozporządzenia o ochronie danych osobowych (RODO).

## ***V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI***

### **§ 19.**

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:
  - 1) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 2) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym, może być zadysponowany przez Spółdzielnię na rzecz członka w drodze przetargu na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
3. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

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

### **§ 20.**

Właściciel spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, z uwzględnieniem zapisów niniejszego Statutu, z mocy prawa jest członkiem Spółdzielni.

### **§ 21.**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego, przesyłanego Spółdzielni przez notariusza.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo lub bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

### **§ 22.**

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

### **§ 23.**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat oraz rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej, w trybie procesu, może żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, zgodnie z art. 16 ustawy z dnia 24.06.1994 „o własności lokali.”

### **§ 24.**

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. W wypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Tak nabyte prawo Spółdzielnia powinna zbyć w terminie 6 miesięcy w drodze przetargu.

### **§ 25.**

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu wymaga zgody Spółdzielni, jeżeli jest związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu, bądź jego części. O czynnościach tych członek powinien zawiadomić na piśmie Spółdzielnię w sytuacji, gdy wpływają one na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

### **§ 26.**

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa

swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## **B. Odrębna własność lokalu**

### **§ 27.**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego, w którym przenosi na rzecz członka samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt, części budynku i urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właściciela.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy, licytanta.
5. Właściciel lokalu, niebędący członkiem Spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

### **§ 28.**

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu lub 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.

## **C. Najem lokalu**

### **§ 29.**

1. Spółdzielnia może wynajmować członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić prawa odrębnej własności lokalu ze względu na ich cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 30.**

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże wolne w sensie prawnym w drodze przetargu, zgodnie z Regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Warunki wynajmu Spółdzielnia określa w pisemnej umowie z najemcą.
2. Zmiana tytułu prawnego do lokalu o innym przeznaczeniu, zajmowanym na warunkach najmu, wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców pracowni, wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu.

## **VI. WKŁADY BUDOWLANE, PRZEKSZTAŁCENIA I ZAMIANY**

### **§ 31.**

Członek, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

### **§ 32.**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana uiścić uprawnionemu wartość



rynkową tego prawa, a gdy prawo obciążone jest hipoteką, po potrąceniu należności z tytułu hipoteki. Wartość ta nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu oraz spłata należności wzajemnych na rzecz Spółdzielni. Wypłata następuje w terminie 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargu.

### **§ 33.**

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej ponosi członek, na którego jest przenoszona własność lokalu.

### **§ 34.**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z nim notarialną umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych na rzecz Spółdzielni.
2. Po śmierci członka, który wystąpił z żądaniem, o jakim mowa w ust.1, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.
3. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego czy garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe

w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, a wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z lokalu przekształconego w odrębną własność.

4. Księga wieczysta prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, z chwilą przekształcenia w prawo odrębnej własności lokalu, staje się księgą wieczystą dla nieruchomości.
5. Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

### **§ 35.**

Zamiana spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub odrębnych własności lokali następuje w formie aktu notarialnego zawieranego między zainteresowanymi członkami.

## ***VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI***

### **§ 36.**

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego, samodzielnie i bezwynikowo.

### **§ 37.**

1. Fundusze Spółdzielni składają się z funduszu udziałowego, funduszu zasobowego, funduszu wkładów budowlanych, funduszu remontowego.
2. Straty powstałe na działalności gospodarczej Spółdzielni pokrywane są w pierwszej kolejności funduszem zasobowym a następnie funduszem udziałowym i innymi funduszami celowymi w tym funduszem remontowym, po uzgodnieniu z Radą Nadzorczą.

### **§ 38.**

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznaczają się w 5% na zwiększenie funduszu zasobowego, a w pozostałej kwocie na pokrycie nadwyżki kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości nad przychodami, a w pozostałej kwocie na zwiększenie funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.

2. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywane są z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego.

### **§ 39.**

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym powinno być wyłożone w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrzone. Każdy członek Spółdzielni może zapoznać się z nim i dokonać odpisu oraz zażądać sporządzenia kopii na własny koszt.

### **§ 40.**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
3. *Skreślony*
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, 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 uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 44.

5. Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali, podgrzewanie wody, dostawy wody i odprowadzanie ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
7. Dla każdej nieruchomości odrębnie prowadzona jest przez Zarząd Spółdzielni:
  - 1) ewidencja i rozliczenie przychodów i kosztów,
  - 2) ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.
8. Nabywca prawa odrębnej własności lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jak w ust. 4 od dnia nabycia tego prawa.
9. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wnosi opłaty jak w ust. 1 od dnia nabycia tego prawa.
10. Właściciel lokalu, który złożył deklarację o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni wnosi opłaty jak w ust. 2 od dnia uprawomocnienia się uchwały Zarządu o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni.
11. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu, który wypowiedział członkostwo w Spółdzielni, wnosi opłaty jak w ust. 4 od następnego dnia po dniu upływu okresu wypowiedzenia członkostwa.
12. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.

## § 41.

1. Wysokość opłat, o których mowa w §40, jest ustalana na podstawie uchwalanych przez Radę Nadzorczą:
  - 1) Planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - 2) Regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
  - 3) Regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej i zużycia wody.
  
2. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
  - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów tj. nieruchomość, zespół nieruchomości, całość zasobów,
  - 2) określenie fizycznej jednostki tj. 1m<sup>2</sup>, liczby osób zamieszkujących, wskazanie urządzeń pomiarowych,
  - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami z tytułu sposobu wykorzystania lokali tj. lokale mieszkalne, lokale użytkowe,
  - 4) zasady przyznawania bonifikat w przypadku nienależytej jakości usług.
  
3. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i zużycia wody powinien zawierać w szczególności:
  - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
  - 2) okresy rozliczeniowe kosztów,
  - 3) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokali,
  - 4) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług,
  - 5) terminy ostatecznego rozliczania z użytkownikami opłat pobranych zaliczkowo.

## **§ 41a.**

Uchwała w przedmiocie:

- 1) zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego
- 2) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
- 3) udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych,

podejmowana jest w głosowaniu, w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd, w którym to głosowaniu biorą udział Spółdzielnia oraz właściciele odrębnych lokali. Uchwała zapada większością głosów, liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej przypadającą każdemu z uprawnionych do głosowania podmiotów. Prawa głosu wynikające z należących do Spółdzielni udziałów w nieruchomości wspólnej wykonuje Rada Nadzorcza Spółdzielni, w sposób określony w regulaminie Rady Nadzorczej.

## **§ 42.**

1. Różnica między kosztami eksploatacji a przychodami z opłat gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokalu, a zaliczkami z tego tytułu, podlega indywidualnemu rozliczaniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali, po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

## **§ 43.**

1. Opłaty, o których mowa w §40, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 10-go każdego miesiąca.

2. Za opłaty odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami lub z osobami niebędącymi członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność osób, o których mowa w zdaniu poprzedzającym ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu.
3. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zobowiązana jest powiadomić członków co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie, a na żądanie Spółdzielni przedstawia kalkulację wysokości opłat.
5. 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 § 40 ust. 1-4, 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.
6. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

#### **§ 44.**

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
2. Rada Nadzorcza, na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może ustalić

zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

3. 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.

## **§ 45.**

1. Obowiązek Spółdzielni w zakresie napraw i konserwacji obejmuje wszystkie instalacje wewnątrzbudynkowe do zaworów odcinających i liczników elektrycznych oraz gazowych włącznie. Obowiązek ten obejmuje również przewody wentylacji grawitacyjnej i zabezpieczenie przeciwpożarowe.
2. Za utrzymanie instalacji wewnątrz lokalu w należyтым stanie technicznym odpowiada właściciel lokalu. Są to w szczególności:
  - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawy okien i drzwi,
  - 3) naprawy urządzeń techniczno sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń,
  - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
3. Naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu, powstałych z winy członka lub osób zamieszkałych, obciążają członka Spółdzielni.
4. Naprawy wewnątrz lokalu, zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu, mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.



## **§ 46.**

Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu, obciążającego Spółdzielnię, przebudowy Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, a w razie konieczności przeniesienie się do lokalu zamiennego, na okres wykonywanych prac, nie dłuższy niż 12 miesięcy, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z zainteresowanymi.

## **§ 47.**

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

## **§ 48.**

Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba, korzystająca z lokalu, powinna udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

- 1) dokonania okresowego, a w uzasadnionych przypadkach także doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.

## **§ 49. - skreślony**

## **§ 50.**

1. Uchwała większości właścicieli lokali w danej nieruchomości obliczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej określająca, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy Ustawy z dn. 24.06.1994 r. o własności lokali nie może naruszać przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
2. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
3. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

## ***VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI***

### **§ 51.**

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

2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

### **A. Walne Zgromadzenie**

#### **§ 52.**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni uczestniczą w walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
5. Osoba małoletnia oraz osoba ubezwłasnowolniona bierze udział przez swojego przedstawiciela ustawowego.
6. Każdy Członek ma jeden głos.
7. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

8. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo brać udział z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia ewentualnie jest zrzeszona, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz inne zaproszone osoby, których pisemne powiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad winno nastąpić na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

### **§ 53.**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosku członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu 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 lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej, wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych lub występowania z nich,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,

- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) wybór i powoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 14) wybór trzech zastępców członków Rady Nadzorczej,
- 15) uchwalenie Regulaminu Rady Nadzorczej, określającego strukturę Rady, sposób i zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał.

#### **§ 54.**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku nie później niż do 15 czerwca.
2. Ponadto na żądanie Rady Nadzorczej lub 1/5 ogólnej liczby członków Spółdzielni – Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło ono się odbyć w ciągu 4 tygodni od daty zgłoszenia żądania.

Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.

3. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminie określonym w ust. 2, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 55.**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie powinni być zawiadomieni co najmniej na 21 dni przed terminem Zebrania na piśmie z podaniem czasu, miejsca i porządku obrad oraz informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów

uchwał będących przedmiotem obrad, a także prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie i powinny być one wyłożone co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

## **§ 56.**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny delegowany członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Zebrania w składzie: przewodniczący, sekretarz.  
Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Zebrania.

## **§ 57.**

1. Walne Zgromadzenie zwołane prawidłowo jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w §55. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.  
Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć je do następnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem:
  - 1) zmian Statutu, łączenia się Spółdzielni, odwołania członków Rady przed upływem kadencji, które zapadają większością 2/3 głosów,

- 2) likwidacji Spółdzielni, dla której to czynności wymagana jest większość  $\frac{3}{4}$  głosów.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem:
- 1) wyborów do organów Spółdzielni oraz odwołania członka organu Spółdzielni,
  - 2) na żądanie co najmniej  $\frac{1}{5}$  liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, Przewodniczący Zebrania zarządza tajne głosowanie w innych sprawach.
5. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad, bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna wskazywać termin kontynuacji Walnego Zgromadzenia, co obliguje Zarząd do zwołania przerwane Zgromadzenia w tym terminie.

## **§ 58.**

Szczegółowy tryb przeprowadzania obrad, prowadzenia wyborów i odwoływania członków Rady Nadzorczej określa Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

## **§ 59.**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia są protokołowane. Protokół podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać oraz otrzymać członkowie Spółdzielni, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Prawo zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu przysługuje członkom Spółdzielni a także Zarządowi Spółdzielni.

Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.

4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wnosi się w terminie 6 tygodni od odbycia Walnego Zgromadzenia lub od dnia powzięcia wiadomości o uchwale przez członka nieobecnego na

Walnym Zgromadzeniu na skutek wadliwego jego zwołania lub od dnia zawiadomienia członka o uchwale, gdy taki obowiązek wynika z ustawy lub statutu, nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

## **B. Rada Nadzorcza**

### **§ 60.**

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 osób wybieranych spośród członków Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba fizyczna wskazana przez osobę prawną, niebędąca członkiem Spółdzielni.

### **§ 61.**

1. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani na okres 3 lat. Kadencja Rady Nadzorczej rozpoczyna się z chwilą wyboru na Walnym Zgromadzeniu i trwa do czasu wyboru Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie, na następną kadencję.
2. W razie zrzeczenia się mandatu przez członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni na jego miejsce – do końca okresu kadencji – wchodzi zastępca, który spośród zastępców uzyskał przy wyborach największą liczbę głosów, a w razie jego braku – członek wybrany na najbliższym Zebraniu.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.

### **§ 62.**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) wybór i odwołanie Prezesa i Członka Zarządu Spółdzielni, nawiązanie i rozwiązanie z nimi stosunku pracy oraz ustalanie



ich wynagrodzenia za pracę; odwołanie Członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia,

- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno – gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
  - b) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
  - c) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
- 3) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 4) uchwalanie planów gospodarczo – finansowych w tym perspektywicznych kilkuletnich planów remontowych i programów działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni oraz dyrektywnych wskaźników kosztów,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie nabywania lub obciążania nieruchomości, przejmowania w administrację domów niestanowiących własności Spółdzielni oraz nabycia zakładu lub jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowanie z nich,
- 7) uchwalanie Regulaminów: Zarządu, porządku domowego oraz innych regulaminów,
- 8) uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług i urządzeń Spółdzielni oraz wytycznych w sprawie zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali,
- 9) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
- 11) rozpatrywanie skarg i zażaleń na działalność Zarządu,

- 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
  - 13) wykonywanie prawa głosu w głosowaniu nad uchwałami, o którym mowa w § 41a Statutu, w sposób określony w Regulaminie Rady Nadzorczej
  - 14) podejmowanie uchwał dotyczących wszystkich czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkami Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy 2 członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych, w tym Przewodniczący Rady Nadzorczej lub Zastępca,
  - 15) podejmowanie uchwał w sprawie zasad rozliczania kosztów na poszczególne nieruchomości i lokale.
2. Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swej działalności; w sprawozdaniu powinny być przedstawione m.in. wyniki kontroli i ocena rocznych zamknięć rachunkowych spółdzielni.

### **§ 63.**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego, Zastępcę Przewodniczącego i Sekretarza oraz powołuje następujące Komisje Rady oraz ich Przewodniczących:
  - 1) Komisja Rewizyjna,
  - 2) Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
  - 3) *skreślony*
2. Komisje Rady Nadzorczej działają w zależności od potrzeb i zadań Spółdzielni.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego w miarę potrzeby, jednak nie rzadziej niż raz na kwartał.

4. Przewodniczący zobowiązany jest ponadto zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu lub 1/3 członków Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty zgłoszenia żądania.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady.
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć, z głosem doradczym, członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.
7. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
8. *skreślony*

### C. Zarząd

#### **§ 64.**

1. Zarząd kieruje bezpośrednio działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 2 osób wybranych przez Radę Nadzorczą na czas nieokreślony.

#### **§ 65.**

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie decyzji i czynności niezastrzeżonych w Prawie spółdzielczym oraz Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczo - finansowych i innych planów działalności,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,

- 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni, sporządzanie rocznych zamknięć finansowych oraz przedkładanie Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
  - 5) sporządzanie projektów podziału nadwyżki finansowej lub sposobu pokrycia strat i przedstawienia do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 6) współdziałanie z organami rządowymi i samorządowymi oraz z organizacjami spółdzielczymi i społecznymi.
  - 7) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz o przeniesienie własności lokalu.
2. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

## **§ 66.**

Zarząd może ustanowić pełnomocnika lub pełnomocników do prowadzenia bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni bądź do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych. Ustanowienie pełnomocnika wymaga zgody Rady Nadzorczej.

## **§ 67.**

Oświadczenie woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają przez swoje podpisy pod pieczętą Spółdzielni członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik Zarządu).

## **§ 68.**

1. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, co najmniej jednak raz w miesiącu.  
Zwołuje je Prezes Zarządu.
2. Uchwały Zarządu są ważne, jeżeli zostały podjęte przez obu członków Zarządu.

Regulamin Zarządu określa podział czynności między członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

## **§ 69.**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członków Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady 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 przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikiem w związku małżeńskim lub w stosunku pokrewieństwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

## ***IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE***

### **§ 70.**

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego.