

**TEKST JEDNOLITY**

**STATUTU  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NIEDŹWIADEK”**

**I. POSTANOWIENIE OGÓLNE.**

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi „Spółdzielnia Mieszkaniowa Niedźwiadek”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest m. st. Warszawa.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Majątek Spółdzielni stanowi prywatną własność jej członków.
5. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

§ 2.

Spółdzielnia jest samorządną jednostką. Podstawą prawną działalności Spółdzielni są:

- 1) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U z 2024 r., poz. 558 ze zm.),
- 2) ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 593 ze zm.),
- 3) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 725 ze zm.),
- 4) ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U z 2021 r. , poz. 1048 ze zm.),
- 5) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023 r. , poz. 344 ze zm.).

§ 3.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, jak również innych potrzeb, przez dostarczenie samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 4.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - a) budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - b) (skreślony)
  - c) budowa lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w tych budynkach,
  - d) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni oraz nieruchomościami stanowiącymi własność członków.
2. Ponadto Spółdzielnia może:
  - a) zarządzać innymi nieruchomościami na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
  - b) nabywać potrzebne tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - c) prowadzić działalność budowlaną i remontową na potrzeby własne i osób trzecich,
  - d) wydierżawiać członkom i innym osobom stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym grunty,
  - e) wynajmować lokale.

3. Spółdzielnia może prowadzić, również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 1 i 2.
4. Dochody uzyskane z działalności wymienionej w ust. 2 i 3 Spółdzielnia przeznacza na cele zgodnie z § 77a Statutu.

## II. WPISOWE I UDZIAŁY

### § 5.

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od dnia 9 września 2017 r. wpisowego oraz udziałów.
2. (skreślony)
3. (skreślony)
4. (skreślony).

### § 6.

(skreślony)

### § 7.

1. W razie ustania członkostwa udziały wypłaca się byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.
2. Jeżeli udziały nie zostaną przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni, wypłata ich następuje w terminie 1 miesiąca od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

## III. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.

### § 8.

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane 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 lub 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. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

*mf*

6. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

§ 9.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osób określonych w § 8 ust. 4 i 5 Statutu jest złożenie przez ubiegającą się osobę podpisanej deklaracji zawierającej: imię i nazwisko, adres zamieszkania.
2. Uchwałę o przyjęciu w poczet członków osób określonych w ust. 1 podejmuje Zarząd.
3. Uchwała o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta najdalej w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. Zainteresowanego Zarząd winien zawiadomić pisemnie w ciągu 14 dni od dnia podjęcia decyzji.

§ 10.

1. Właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
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 dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 11.

(skreślony)

§ 12.

Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi rejestr członków zawierający:

- 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
- 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
- 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2.
- 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
- 5) wysokość wniesionych wkładów i ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne;
- 6) zmiany danych określonych w punktach 1-5;
- 7) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków;
- 8) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.

§ 13.

(skreślony)

§ 14.

(skreślony)

§ 15.

Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

§ 16.

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

*on h*

1. Prawo używania lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie przydziału, umowy lub innej czynności prawnej,
2. Prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
3. Prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługiwało mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o innym przeznaczeniu, w tym prawo do garażu,
4. Prawo uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu zgodnie z zawartą w Spółdzielni umową o budowę tego lokalu,
5. Prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
6. Prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
7. Czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mającej tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni; w Walnym Zgromadzeniu osoby te biorą udział przez swoich przedstawicieli ustawowych, opiekunów lub kuratorów,
8. Prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni. Tryb udostępniania dokumentów oraz zasady ponoszenia kosztów sporządzania kopii dokumentów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą,
9. Prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
10. Prawo korzystania na Walnym Zgromadzeniu – na własny koszt – z pomocy prawnej lub z pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta nie mają uprawnienia do zabierania głosu,
11. Prawo uzyskania od organów Spółdzielni informacji o działalności Spółdzielni, jej wynikach oraz zamierzeniach,
12. Prawo żądania kalkulacji wysokości opłat za używanie lokalu,
13. Prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
14. Prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmiany opłat eksploatacyjnych,
15. Prawo zaskarżania do sądu wysokości zmiany opłat,
16. Prawo osobistego składania wyjaśnień w sprawach na posiedzeniach organów rozpatrujących jego sprawę wskutek odwołania. Z tego prawa członek Spółdzielni może również korzystać poprzez swego pełnomocnika,
17. Prawo do ujawnienia w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
18. Prawo do uzyskiwania zaświadczeń o stanie, statusie prawnym i wielkości zajmowanego lokalu,
19. Prawo wystąpienia w razie beczynności Spółdzielni do sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 Kodeksu postępowania cywilnego o zobowiązanie Spółdzielni do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu jeżeli na



podstawie ustawy może żądać ustanowienia tego prawa. Koszty sądowe oraz koszty zastępstwa procesowego pokrywa Spółdzielnia.

### § 17.

Członek obowiązany jest:

1. (Skreślony)
2. Wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego umową,
3. Pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach odrębnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
4. Uczestniczyć w wydatkach związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacji i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, przez uiszczanie opłat,
5. Uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:
  - a) z tytułu spłaty kredytów i odsetek wynikających m.in. z finansowania prowadzonych przedsięwzięć modernizacyjnych i remontowych,
  - b) poniesionych a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania lub podziału nieruchomości oraz związanych z ewidencją gruntów i budynków,
  - c) kosztów poniesionych z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność,
6. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę,
7. Utrzymać swój lokal w należyтым stanie technicznym,
8. Stosować się do postanowień Statutu, Regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego,
9. (Skreślony),
10. Zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach danych w deklaracji członkowskiej, o każdorazowej zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym będącym w zarządzie Spółdzielni oraz o zmianie adresu dla doręczeń pism Spółdzielni,
11. Udostępniać zajmowany lokal w celu wykonania niezbędnych robót związanych z remontem lub przebudową obciążającymi Spółdzielnię. Obowiązek, o którym mowa, dotyczy również innych osób korzystających z lokalu. W przypadku kiedy lokal nie zostanie udostępniony, Spółdzielnia może odmówić wykonania remontu lub obciążyć dany lokal dodatkowymi kosztami wynikającymi z nieudostępnienia lokalu.

### § 18.

1. Wnioski członków kierowane do Zarządu winny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie przyjęcia w poczet członków lub zasadności zmiany opłat Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno zostać wniesione w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o decyzji odmownej.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie w ciągu 2 miesięcy od jego wniesienia, a następnie doręczyć odwołującemu w terminie 14 dni odpis uchwały wraz z uzasadnieniem. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym w sprawach określonych w ust. 1.
3. Od uchwały Rady Nadzorczej, podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje w ciągu 14 dni od daty jej otrzymania na piśmie wraz z uzasadnieniem odwołanie do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

*mu ka*

4. 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 sześciu tygodni od dnia zakończenia Walnego Zgromadzenia, a jeśli wnosi je członek nieobecny na takim Walnym Zgromadzeniu – w ciągu sześciu tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia zakończenia Walnego Zgromadzenia.
5. Organ Spółdzielni powołany do rozpatrzenia odwołania powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeśli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami.
6. Jeżeli uchybienie terminu nastąpiło z przyczyn leżących po stronie organów Spółdzielni, wnioski członków będą rozpatrzone niezależnie od upływu w/w terminów.

#### **IV. OBOWIĄZKI FINANSOWE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI ORAZ WŁAŚCICIELI LOKALI NIE BĘDĄCYCH CZŁONKAMI SPÓŁDZIELNI Z TYTUŁU KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI SPÓŁDZIELNI.**

##### § 19.

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.
2. Osoby nie będące 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.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
5. Właściciele lokali nie będący 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 art. 5 ustawy.
6. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
7. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
8. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące

członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

9. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali obowiązani są do świadczenia na rzecz funduszu remontowego.
10. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa ust. 1 i 3, obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, utrzymania czystości, energii elektrycznej i gazu, eksploatacji dźwigów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
11. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się według proporcji powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni wszystkich lokali w budynku bądź budynkach stanowiących odrębną nieruchomość.

#### § 20.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 19 ust. 1-5 jest ustalana na podstawie planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni, określającego przewidziane do poniesienia w danym roku koszty w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
2. Szczegółowe warunki ustalania planu rzeczowo-finansowego, rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określają Regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
3. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w § 19 ust. 1-3 i 5 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

#### § 20a.

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 19 ust. 1-3 i 5;
- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

#### § 21.

1. Opłaty, o których mowa w § 19 ust. 1-3 i 5 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 20 dnia miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, członków Spółdzielni będących właścicielami lokali oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 2.<sup>1</sup> 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 członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, członków Spółdzielni będących właścicielami lokali oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 2 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.
3. Członkowie spółdzielni, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują

*[Signature]*

spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to opłat niezależnych od Spółdzielni. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

4. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka.
5. W przypadku opóźnienia w zapłacie opłat, o których mowa § 19 Statutu, Spółdzielnia nalicza osobie zobowiązanej do uiszczania opłat odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie.
6. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat, o których mowa w § 19.

#### § 22.

Za opłaty, o których mowa § 19 ust. 1-3 i 5 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, stale zamieszkujące z nimi osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na utrzymaniu członka, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

#### § 22a. (skreślony).

### V. PRAWO DO LOKALI

#### A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

#### § 23.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia pisemnej umowy między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią. Członkowie Spółdzielni, którzy w dniu wejścia w życie ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych posiadali przydział lokalu mieszkalnego na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu zachowują spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Do ochrony tego prawa mają zastosowanie przepisy o ochronie własności i dziedziczeniu wkładu mieszkaniowego.

#### § 24.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że było by to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź też jego części. Jeżeli wynajęcie będzie miało wpływ na wysokość opłat eksploatacyjnych, członek obowiązany jest pisemnie powiadomić Spółdzielnię o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

#### § 25.

(skreślony).

#### § 26.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca



osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 p. 1 ustawy, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.

§ 27. (skreślony).

§ 28.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. (skreślony)
5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - a) 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,
  - b) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

7. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
8. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 6, 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.
9. W przypadku, o którym mowa w ust. 8, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - a) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
  - b) 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 nieopóżnienia lokalu.
10. W przypadku, o którym mowa w ust. 9 pkt a), z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
11. 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. 8, 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.

#### § 29.

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

#### § 30.

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

#### § 31.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 2, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku

uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o rozszczeniu 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 art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 32.  
(skreślony).

§ 33.  
Spółdzielnia w miarę możliwości realizuje wnioski członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu o zamianę mieszkań.

## B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 34.

1. (skreślony).
2. W budynkach stanowiących własność Spółdzielni – członkowie Spółdzielni, którzy w dniu wejścia w życie ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych posiadali przydział lokalu wydany na podstawie dotychczasowych przepisów zachowują spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości.
4. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
7. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź też z jego części. Jeżeli wynajęcie będzie miało wpływ na wysokość opłat eksploatacyjnych członek obowiązany jest powiadomić Spółdzielnię o tej czynności.

§ 35.  
(skreślony).

§ 36.

1. W razie śmierci członka uprawniony spadkobierca powinien przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku, a jeżeli postępowanie sądowe o to stwierdzenie nie zostało zakończone złożyć dowód jego wszczęcia.
2. Jeżeli 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, łącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesieniu własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.

*ms*



## § 37.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy.

**C. Prawo odrębnej własności**

## § 38.

Spółdzielnia realizując program inwestycyjny w zakresie budowania lub zbywania budynków zawiera z członkiem Spółdzielni umowę pisemną o budowę lokalu mieszkalnego, względnie lokalu o innym przeznaczeniu.

## § 39.

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- e) inne dotyczące:
  - rodzaju praw do gruntów, na których usytuowany jest budynek,
  - terminów wpłat wkładu budowlanego,
  - terminu ostatecznego rozliczanie kosztów budowy lokalu,
  - terminu ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu.
  - kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.

## § 40.

1. Koszty budowy ustala się dwuetapowo:
  - a) wstępnie przy podpisaniu umowy przez Spółdzielnię z członkiem o budowę lokalu,
  - b) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem.
2. Wkład budowlany odpowiada całości kosztów budowy ustalonych po ostatecznym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, a przypadających na dany lokal.
3. Terminy wpłat przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wkładu budowlanego reguluje umowa wymieniona w § 39.

## § 41.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 39 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 albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

## § 42.

1. Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana w wyniku jej wypowiedzenia przez każdą ze stron.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielni lub jej następcą prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymała warunków umowy określonych w § 39 lit. a i e, a bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

## § 43.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Na żądanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności również w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. Ustanowienie na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu odrębnej własności może nastąpić tylko na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
5. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia przenosi na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, pomieszczenia przynależne, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal np. piwnice, części budynku i urządzeń, nie służących wyłącznie do użytku właściciela o łącznej wartości odpowiadającej wniesionemu przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wkładowi budowlanego.

## § 44.

Odrębna własność lokalu jest zbywalna, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

## § 45.

Ustalenia wymienione powyżej mają zastosowanie również do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu w budynkach nabywanych przez Spółdzielnię.

**D. Najem Lokali**

## § 46.

1. Spółdzielnia może wynajmować, stanowiące jej własność lokale, osobom będącym członkami Spółdzielni lub nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Dobór najemców lokali użytkowych (w tym garaży) następuje w drodze konkursu ofert lub przetargu przeprowadzonego według zasad określonych w Regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
3. Najemca może być zobowiązany jest do wniesienia kaucji stanowiącej zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Spółdzielni. Wysokość kaucji określa Zarząd w umowie najmu.
4. Warunki najmu lokali mieszkalnych i użytkowych określa umowa zawarta przez Spółdzielnię z najemcą.

## § 47.

Dochody z prowadzonej działalności gospodarczej, wymienionej w § 46 Spółdzielnia przeznacza na cele zgodnie z § 77a ust. 2 Statutu.

**VI. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI**

## § 48.

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków i najemców wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do ustanowienia odrębnej własności lokali powinny być rozliczane na członków wnioskujących przeniesienie na nich własności lokali. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 49. (skreślony)

§ 50. (skreślony).

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

§ 51. (skreślony).

§ 52. (skreślony).

**Ustanowienie odrębnej własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu**

## § 53.

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

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z 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, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysuguje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. (skreślony)

#### **Ustanowienie odrębnej własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego**

##### § 54.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym 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, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysuguje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. (skreślony)

#### **Przekształcenie tytułów prawnych do garaży**

##### § 55.

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego w tym także garażu, spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na rzecz tego członka odrębną własność do lokalu na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 55a.

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. (skreślony)

**VII. ROZLICZENIA FINANSOWE**

## § 55b.

1. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:
  - 1) z tytułu udziałów – na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
  - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego – na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu),
  - 3) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – na dzień wygaśnięcia tego prawa,
  - 4) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – na dzień ustania członkostwa (przed zawarciem umowy ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu).
2. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka - osoby prawnej, powinna być dokonana:
  - 1) z tytułu udziałów - w ciągu 1 miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie,
  - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego - nie później niż w ciągu dwóch tygodni od dnia dokonania wpłaty przez osobę obejmującą lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu,
  - 3) z tytułu równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, miejsca postojowego – nie później niż w ciągu dwóch tygodni od dnia dokonania wpłaty przez osobę obejmującą lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 2 pkt. 2 i 3 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka. W takich też przypadkach terminy, o których mowa w ust. 2 pkt. 2 i 3 ulegają odpowiedniemu przedłużeniu.

**VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

Organami Spółdzielni są:

- A. Walne Zgromadzenie,
- B. Rada Nadzorcza,
- C. Zarząd,
- D. (skreślony)

## A. Walne Zgromadzenie

### § 56.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

### § 57.

1. Członek spółdzielni może uczestniczyć 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. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
2. Każdy członek ma jeden głos.
3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

### § 58.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju Spółdzielni, zamierzeń inwestycyjnych, działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2. Wybór Rady Nadzorczej na 3 letnią kadencję oraz odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
3. Rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie rocznych sprawozdań Zarządu oraz sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni w sprawach objętych porządkiem obrad oraz udzielenie indywidualne w głosowaniu tajnym absolutorium członkom Zarządu,
4. Podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
5. Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
6. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
7. Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną Spółdzielnią, podziału Spółdzielni, a także połączenia jej jednostki organizacyjnej z inną Spółdzielnią, oraz likwidacja Spółdzielni,
9. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
10. Uchwalanie zmian Statutu,
11. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego,
12. Upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
13. Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
14. Uchwalanie:
  - Regulaminu Walnego Zgromadzenia,
  - Regulaminu Rady Nadzorczej,
15. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
16. Podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszków Spółdzielni nie wymienionych w Statucie,
17. (skreślony),
18. Podejmowanie uchwał w sprawie nabywania lub obciążania nieruchomości, przejmowania w administrację domów nie stanowiących własności Spółdzielni.



## § 59.

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie raz w roku w ciągu sześciu miesięcy od upływu roku obrachunkowego.
2. Ponadto Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie. Do ważnych powodów należy w szczególności utrata mandatu członka Rady Nadzorczej.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - a) Rady Nadzorczej,
  - b) przynajmniej 1/10 liczby członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło odbyć się w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza.
6. (skreślony).

## § 60.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków:
  - a) uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu;
  - b) Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów (przewaga głosów „za”, nad głosami „przeciw” i wstrzymującymi się), chyba że ustawa lub Statut stanowią inaczej;
  - c) wymagana jest kwalifikowana większość przy podejmowaniu uchwał Walnego Zgromadzenia w sprawach:
    - zmiany Statutu Spółdzielni 2/3 głosów obecnych członków,
    - odwołania członka Rady Nadzorczej 2/3 głosów obecnych członków,
    - połączenia, podziału lub likwidacji Spółdzielni 3/4 głosów obecnych członków.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie.
5. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
9. Informację o uzupełnionym porządku obrad Walnego Zgromadzenia zamieszcza się w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali

MA 11



posiadają członkowie Spółdzielni na 14 dni przed terminem obrad Walnego Zgromadzenia.

10. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z ustawą jest nieważna.

#### § 61.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny delegowany członek Rady.
2. Otwierający obrady zarządza wybór prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz i co najmniej dwóch asesorów. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania, podejmowania uchwał, przeprowadzania wyborów i odwoływania członków Rady Nadzorczej – określa Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

#### § 62.

1. (skreślony).
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. (skreślony).
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem głosowań:
  - a) nad udzieleniem absolutorium członkom Zarządu,
  - b) w wyborach do Rady Nadzorczej,
  - c) w sprawie odwołania członków Rady Nadzorczej lub członków Zarządu.Na żądanie 1/3 Członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

#### § 63.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu. Na tej samej podstawie uchwałę może także zaskarżyć Zarząd Spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia zawiadomienia tego członka o uchwale nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

#### § 64.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządzany jest protokół przez protokolanta.
2. Protokół winien być sporządzony do 15 dni od daty zakończenia Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół podpisują Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia.
4. Prezes Zarządu Spółdzielni odpowiedzialny jest za dotrzymanie terminu sporządzenia protokołu, oraz właściwej formy protokołu z Walnego Zgromadzenia.
5. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni.
6. Odpisy uchwał Zarząd przesyła Radzie Nadzorczej w terminie 21 dni od daty zakończenia Walnego Zgromadzenia.
7. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni przez co najmniej 10 lat.

### B. Rada Nadzorcza

## § 65.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

## § 66.

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na okres trzyletniej kadencji.
2. (skreślony).
3. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje również w przypadkach:
  - a) odwołania większością 2/3 głosów Walnego Zgromadzenia,
  - b) zrzeczenia się mandatu,
  - c) ustania członkostwa w Spółdzielni.
4. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji Rady Nadzorczej wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
5. (skreślony).
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby:
  - a) będące pracownikami Spółdzielni,
  - b) wykonujące działalność gospodarczą na rzecz Spółdzielni,
  - c) pracujące na kierowniczych stanowiskach w podmiotach gospodarczych (w rozumieniu Kodeksu Pracy), świadczących usługi na rzecz Spółdzielni,
  - d) pozostające z członkami Zarządu i osobami wymienionymi w pkt. a-c w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej,
  - e) prowadzące działalność gospodarczą w lokalach stanowiących własność Spółdzielni.
7. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu określonego w ust. 6 niniejszego paragrafu, Rada Nadzorcza może większością 2/3 głosów podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takiej sytuacji Zarząd w terminie 6 tygodni od daty zawieszenia winien zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu członka Rady Nadzorczej.

## § 67.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych opracowywanych i wnioskowanych przez Zarząd oraz innych programów działalności Spółdzielni,
2. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) ocena okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań,
  - c) uczestniczenie w lustracjach Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
  - d) kontrola wykonania planów gospodarczych Spółdzielni, ocena okresowych zamknięć rachunkowych, rocznego sprawozdania finansowego i stanu majątkowego Spółdzielni,
  - e) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego,
  - f) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej poszczególnych członków,
3. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej i liczby etatów Spółdzielni,
4. Opiniowanie projektów regulaminów i innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni, kierowanych do Walnego Zgromadzenia,
5. Uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe (w tym garaże) na wniosek Zarządu,

6. Uchwalanie wysokości odszkodowania przysługującego Spółdzielni za zajmowanie lokali bez tytułu prawnego na wniosek Zarządu,
7. Wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i Wiceprezesa, oraz ustalanie ich wynagrodzeń (diet),
8. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
9. Uchwalanie regulaminów opracowanych przez Zarząd nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia,
10. Uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług i urządzeń Spółdzielni oraz wytycznych w sprawie zasad ustalania opłat za używanie lokali na wniosek Zarządu,
11. Uchwalanie Zasad Gospodarki Finansowej Spółdzielni opracowanych i wnioskowanych przez Zarząd,
12. Rozpatrywanie odwołań od uchwał i decyzji Zarządu,
13. Rozpatrywanie skarg i zażaleń na działalność Zarządu,
14. (skreślony)
15. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki przeprowadzonych kontroli i ocenę bilansu,
16. Rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie,
17. Upoważnienie Zarządu do zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań w zakresie najwyższej sumy zobowiązań, określonej przez Walne Zgromadzenie ,
18. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni,
19. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

## § 68.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego Rady, Wiceprzewodniczącego i Sekretarza oraz Przewodniczących stałych komisji, którzy tworzą Prezydium Rady Nadzorczej.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje, co najmniej raz w miesiącu jej Przewodniczący, a w razie jego nieobecności inny członek prezydium. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia na którym wybrano Radę Nadzorczą, w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej, w terminie do 7 dni po zakończeniu Walnego Zgromadzenia.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie do tygodnia od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały przy obecności przynajmniej 50% składu Rady.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą brać udział członkowie Spółdzielni z głosem doradczym w trybie określonym w Regulaminie Rady Nadzorczej.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
7. Za udział w posiedzeniach członkom Rady Nadzorczej jest wypłacane wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń:
  - 1) dla Prezydium Rady – 15 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, zwane dalej minimalnym wynagrodzeniem;
  - 2) dla członka Komisji – 12 % minimalnego wynagrodzenia;
  - 3) dla członka Rady – 10 % minimalnego wynagrodzenia. W przypadku wystąpienia więcej niż jednego tytułu określonego w ust. 7, członkowi Rady przysługuje jedno wynagrodzenie w najwyższej wysokości.

8. Warunkiem uzyskania prawa do wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 7 jest faktyczny udział członka organu w przynajmniej jednym posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej w danym miesiącu kalendarzowym.

#### § 69.

Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowo tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej.

### C. Zarząd

#### § 70.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się od 2 do 3 członków, w tym: Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu wybranych przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym, zwykłą większością głosów.
3. Członek Zarządu powołany z członków Spółdzielni może być zatrudniony na podstawie umowy o pracę. Członkiem Zarządu może zostać także osoba z poza członków Spółdzielni, o ile niezbędne będzie zatrudnienie jej na podstawie umowy o pracę.
4. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać uchwałą tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. Członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.

#### § 71.

1. Zarząd zobowiązany jest do składania pisemnego kwartalnego Sprawozdania ze swojej działalności Radzie Nadzorczej oraz rocznego sprawozdania Walnemu Zgromadzeniu.
2. Zarząd rozpatruje opinie i wnioski zgłoszone w sprawach Spółdzielni przez członków. O sposobie ich wykorzystania powiadamia zainteresowanych członków Spółdzielni nie później, niż w ciągu 30 dni.

#### § 72.

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:

1. Podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
2. Sporządzanie projektu planu gospodarczego działalności Spółdzielni,
3. Prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonego planu i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
4. Zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
5. Sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do opinii Rady Nadzorczej i zatwierdzania na Walnym Zgromadzeniu,
6. Zwolywanie Walnego Zgromadzenia,
7. Wnioskowanie wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych (w tym garaży) z uwzględnieniem zasad określonych przez Radę Nadzorczą,
8. Zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali, budowę lokali, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz umów najmu,
9. Ustalenie wysokości i terminów wnoszenia wkładów,
10. Realizowanie uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni,

11. Przekazywanie podmiotowi prowadzącemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

## § 73.

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

## § 74.

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

## § 75.

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Z zakresu czynności, o których mowa w ust. 1 wyłącza się sprawy wymienione w § 72 ust. 1, 5, 6, 9 Statutu. Nie wyłącza to uprawnień Zarządu do podejmowania kolegiąlnych decyzji w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni, wiążących pełnomocników.

## § 76.

W skład Zarządu nie mogą wchodzić osoby:

- 1) Będące pracownikami Spółdzielni, zatrudnione na zasadach innych niż opisane w § 70, ust. 3,
- 2) Wykonujące działalność gospodarczą na rzecz Spółdzielni,
- 3) Pracując na kierowniczych stanowiskach w podmiotach gospodarczych (w rozumieniu Kodeksu Pracy) świadczących usługi na rzecz Spółdzielni, a także w podmiotach konkurencyjnych,
- 4) Pozostające z członkami Zarządu i osobami wymienionymi w pkt. 1-3 w związku małżeńskim albo stosunku pokrewieństwa w linii prostej,
- 5) Prowadzące działalność gospodarczą w lokalach stanowiących własność Spółdzielni.

## IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

## § 77.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadzie rachunku ekonomicznego w oparciu o roczne plany rzeczowo-finansowe przy zapewnieniu korzyści członkom.
2. Roczne sprawozdanie finansowe wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się ze sprawozdaniem.

## § 77a.

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 inne cele. Uchwałę w tej sprawie podejmuje Walne Zgromadzenie na wniosek Zarządu uzgodniony z Radą Nadzorczą.
3. Straty z własnej działalności gospodarczej pokrywane są z funduszu zasobowego, a następnie z innych funduszy własnych, z wyłączeniem funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych. Uchwałę w tej sprawie podejmuje Walne Zgromadzenie na wniosek Zarządu uzgodniony z Radą Nadzorczą.

## § 78.

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:
  - a) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich,
  - b) fundusz zasobowy,
  - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - d) fundusz remontowy,
2. Inne fundusze mogą być tworzone w drodze uchwał Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 2 określają Regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

## § 79.

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

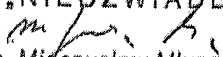
## § 80.

1. Przynajmniej raz na 3 lata w Spółdzielni przeprowadza się lustrację legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.
2. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/10 członków Spółdzielni w każdym czasie.

## X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

## § 81.

1. Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa, w Monitorze Spółdzielczym lub w przypadku konieczności w prasie codziennej.
2. Zmiana Statutu następuje przez uchwalenie nowego brzmienia poszczególnych zapisów, bądź też przez uchwalenie całości aktualnego Statutu.
3. Statut został uchwalony w dniu 17.09.2002 r. przez Zebranie Przedstawicieli i został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 07.11.2002 r. i zawiera zmiany uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków 12 stycznia 2012 r., 25 czerwca 2015 r., 15 grudnia 2017 r., 27 czerwca 2018 r., 18 czerwca 2019 r. oraz 28 czerwca 2024 r.

WICEPREZES ZARZĄDU  
S.M. „NIEDŹWIADEK”  
mgr inż. Mieczysław MłynarskiPREZES ZARZĄDU  
S.M. „NIEDŹWIADEK”  
dr Sławomir Jędrzejewski