

# **STATUT**

## **Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM**

Tekst jednolity uwzględniający zmiany Statutu  
wprowadzone Uchwałą Nr 233/2018 Walnego Zgromadzenia SBM WARDOM  
z dnia 06 czerwca 2018 r.

## SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI .....	2
II. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI .....	3
A. Członkowie Spółdzielni .....	3
B. Powstanie członkostwa .....	4
C. Ustanie członkostwa .....	4
III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW .....	5
IV. PRAWA DO LOKALU .....	7
A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	7
B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	10
C. Przekształcanie praw własności do lokali .....	11
D. Budowa lokali na odrębną własność .....	13
E. Używanie lokali .....	14
F. Zamiana lokali .....	17
G. Najem lokali .....	17
V. TWORZENIE WSPÓLNOTY .....	18
VI. DOMY JEDNORODZINNE .....	19
VII. GARAŻE .....	19
VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI .....	20
A. Walne Zgromadzenie .....	20
B. Rada Nadzorcza .....	23
C. Zarząd .....	25
D. Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu .....	26
E. Samorząd Mieszkańców Nieruchomości .....	26
IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI .....	28
X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE .....	29

# **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI**

## **§ 1**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa WARDOM, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest m.st. Warszawa.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków.
5. Spółdzielnia może być członkiem związku rewizyjnego i związków gospodarczych.

## **§ 2**

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów oraz;

- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (zwanej dalej: Ustawa),
- ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze,
- ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
- innych ustaw.

## **§ 3**

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, lokali o innym przeznaczeniu, a także garaży indywidualnych i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych. Ilekroć dalej w Statucie jest mowa o lokalu, dotyczy to lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu.

## **§ 4**

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest prowadzenie na własny rachunek lub na zlecenie:
  - 1) obsługi nieruchomości,
  - 2) zakupu, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości,
  - 3) wynajmu nieruchomości,
  - 4) zarządzania nieruchomościami,
  - 5) przygotowania i realizacji inwestycji, w szczególności w zakresie budownictwa mieszkaniowego i towarzyszącego.
2. Przedmiot ten Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu: ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, odrębnej własności lokali i garaży oraz sprzedaży lub wynajmowania lokali znajdujących się w tych budynkach,
  - 2) przeniesienia na rzecz członków własności domów jednorodzinnych oraz przeniesienia lub sprzedaży na rzecz członków własności działek pod budowę domów jednorodzinnych,
  - 3) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie jej członków wchodzące w skład zasobów Spółdzielni,
  - 4) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
  - 5) prowadzenie działalności społeczno-kulturalnej, jeżeli na wniosek członków Spółdzielni Walne Zgromadzenie podejmie w tej sprawie uchwałę.
3. Dla realizacji zadań określonych w ust. 1 i 2 Spółdzielnia:
  - 1) prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich członków, samodzielnie lub poprzez wejście w związki gospodarcze z innymi podmiotami gospodarczymi,

- 2) prowadzi działalność inwestycyjną, w szczególności w zakresie budownictwa mieszkaniowego w systemie spółdzielczym lub deweloperskim,
  - 3) nabywa tereny pod działalność inwestycyjną na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - 4) zarządza nieruchomościami własnymi i osób trzecich na podstawie zawartych umów,
  - 5) pobiera od członków Spółdzielni i innych zobowiązanych osób opłaty, o których mowa w art. 4 Ustawy, które służą pokrywaniu kosztów w szczególności ponoszonych na: eksploatację, centralne ogrzewanie, ciepłą wodę, zimną wodę, ścieki, fundusz remontowy, domofony, dostawę sygnału telewizyjnego, konserwację urządzeń, wywóz nieczystości, podatek od nieruchomości, opłatę za użytkowanie wieczyste (zwane dalej: Opłaty).
4. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 3.
  5. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami gospodarczymi i społecznymi, a także organami administracji rządowej i samorządowej. W tym celu może tworzyć jednostki gospodarcze albo spółki prawa handlowego samodzielnie lub z innymi podmiotami gospodarczymi.

## **II. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI**

### **A. Członkowie Spółdzielni**

#### **§ 5**

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, której przysługuje:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności",
  - 5) spółdzielcze własnościowe prawo do garażu indywidualnego lub do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.
2. Osoba fizyczna, o której mowa w ust. 1 jest członkiem Spółdzielni choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
3. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu.
4. 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 lub małżonkowie. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, a po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności, spółdzielcze własnościowe prawo do garażu indywidualnego (lub do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym. Osobie prawnej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

#### **§ 6**

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający: datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa lub jego ustania oraz dane członków Spółdzielni zawierające ich imiona i nazwiska, miejsca zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami

prawnymi ich nazwę i siedzibę, NIP oraz numer wpisu do krajowego rejestru sądowego lub innego właściwego rejestru.

## **B. Powstanie członkostwa**

### **§ 7**

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 5,
- 2) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 3) nabycia ekspektatywy własności,
- 4) zawarcia notarialnej umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 5) podjęcia decyzji przez Spółdzielnię lub sąd w trybie przepisów art. 15 Ustawy w następstwie złożenia odpowiednich dokumentów przez osoby bliskie uprawnionemu do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, któremu prawo to wygasło z powodu śmierci,
- 6) postanowienia pkt. 3 i 4 stosuje się odpowiednio do osób, które nabyły prawo do garażu indywidualnego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### **§ 8**

1. Osobie niebędącej członkiem Spółdzielni, która posiada lub nabyła własnościowe prawo do lokalu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Warunkiem przyjęcia właściciela lokalu w poczet członków Spółdzielni jest złożenie pisemnej deklaracji. Deklaracja powinna zawierać: imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer PESEL a w przypadku osoby prawnej jej nazwę, adres siedziby, NIP oraz numer wpisu do właściwego rejestru wraz z nazwą rejestru. Forma ta dotyczy również zmiany wszelkich danych zawartych w złożonej poprzednio deklaracji członkowskiej. Za właściciela lokalu nieposiadającego zdolności do czynności prawnych lub posiadającego ograniczoną zdolność do czynności prawnych deklarację członkowską składa jego przedstawiciel ustawowy.
3. Właściciela lokalu w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej, a o decyzji Zarząd powinien zawiadomić pisemnie zainteresowaną osobę w terminie do 14 dni od daty podjęcia decyzji. W razie decyzji odmownej należy podać jej uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

## **C. Ustanie członkostwa**

### **§ 9**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 4) zbycia garażu indywidualnego lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym i związanego z nim udziału w tym garażu,

- 5) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
  - 6) sprzedaży praw do lokali określonych w pkt. 2, 3 i 4 w drodze licytacji, o której mowa w art. 16 ustawy o własności lokali,
  - 7) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 8) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 16 Statutu,
  - 9) w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 Ustawy,
  - 10) prawomocnego orzeczenia sądu, o którym mowa w art. 11 ust. 11 i 12 Ustawy,
  - 11) gdy osoba będąca członkiem Spółdzielni jako współmałżonek straci prawo do lokalu w wyniku podziału majątku dorobkowego.
2. 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.
  3. Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jego śmierci. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia wykreślenia jej z rejestru sądowego lub innego właściwego rejestru, do którego została wpisana.

### **§ 10**

1. Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Do zwrotu udziałów stosuje się postanowienia § 14 ust. 2 Statutu.

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

### **§ 11**

Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków jednakowe.

### **§ 12**

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do:
  - 1) uczestniczenia w Walnych Zgromadzeniach i Zebraniach Mieszkańców Nieruchomości oraz brania czynnego i biernego udziału w wyborach do organów Spółdzielni,
  - 2) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością oraz żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
  - 3) ustanowienia na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, po spełnieniu wymogów określonych Ustawą,
  - 4) żądania przeniesienia na niego, po spełnieniu wymogów określonych Ustawą, odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje jemu spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 5) żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu, w tym także garażu indywidualnego lub ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym,
  - 6) roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, z chwilą podpisania ze Spółdzielnią odpowiedniej umowy o budowę lokalu,
  - 7) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z urządzeń i usług Spółdzielni,

- 8) żądania kalkulacji wysokości Opłat,
  - 9) otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych. Faktury i umowy zawierane przez Spółdzielnię z osobami trzecimi będą udostępniane do wglądu w uzgodnionym terminie nie później jednak niż 14 dni roboczych od daty zgłoszenia wniosku. Członkowi przysługuje prawo przeglądania wskazanych dokumentów i robienia notatek (bez prawa kopiowania) z wyłączeniem dostępu do informacji objętych ochroną danych osobowych. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni,
  - 10) zaskarżania do sądu zmiany wysokości Opłat na zasadach przewidzianych w Ustawie,
  - 11) udziału w organizowaniu samorządów mieszkańców poszczególnych nieruchomości Spółdzielni oraz uczestniczenia w ich pracach, zgodnie z zasadami określonymi w Statucie Spółdzielni i Regulaminie Samorządu Mieszkańców Nieruchomości.
2. Członkowi przysługują również inne prawa przewidziane Ustawą, Ustawą Prawo spółdzielcze, niniejszym Statutem oraz innymi właściwymi przepisami.
  3. Za osobę nieposiadającą pełnej zdolności do czynności prawnych, czynności tych dokonuje jej przedstawiciel ustawowy.
  4. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni działają poprzez reprezentujące ich właściwe organy lub ustanowionych pełnomocników.

### § 13

Członek Spółdzielni zobowiązany jest:

- 1) przestrzegać właściwych przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz zasad współżycia społecznego,
- 2) uiszczać terminowo, do 15. dnia każdego miesiąca za dany miesiąc, wszelkie Opłaty,
- 3) uczestniczyć w kosztach eksploatacji i utrzymania w należyтым stanie nieruchomości wchodzących w skład zasobów Spółdzielni, w zakresie służącym zaspokajaniu potrzeb członków,
- 4) odpowiadać solidarnie za Opłaty razem z osobami pełnoletnimi stale zamieszkałymi w lokalu, za wyjątkiem zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także wraz z osobami faktycznie korzystającymi z lokalu,
- 5) przestrzegać Regulaminu porządku domowego,
- 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 7) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym,
- 8) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo oraz pisemnie powiadamiać Spółdzielnię o wszystkich zmianach dotyczących osób korzystających z lokalu, jeżeli mają one wpływ na wysokość Opłat,
- 9) pokryć koszty związane z regulacją prawno-geodezyjną nieruchomości oraz koszty wyodrębnienia własności lokali,
- 10) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie i umowach zawieranych ze Spółdzielnią.

### § 14

1. Wpisowe wpłacone na mocy Ustawy przed jej nowelizacją dokonaną Ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze., która weszła w życie 09 września 2017 r., nie podlega zwrotowi.
2. Zwrot udziału w wysokości nominalnej, wniesionego przed 09 września 2017 r. następuje na żądanie byłego członka w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym jego członkostwo w Spółdzielni ustało i pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat finansowych Spółdzielni.

3. Spółdzielnia po ustaniu członkostwa byłego członka może wypłacić udziały uprawnionej osobie na podstawie przedłożonych dokumentów.
4. Za czynności związane z zamianą lokalu lub przekształceniem prawa do lokalu lub wyodrębnieniem własności lokalu, a także za czynności związane z wydawaniem zaświadczeń, odpisów i kopii dokumentów na żądanie członka, Spółdzielnia pobiera opłatę w wysokości ustalonej przez Zarząd - wynikającej z kalkulacji kosztów każdej z dokonywanych czynności.

#### **IV. PRAWA DO LOKALU**

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

###### **§ 15**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może przysługiwać wyłącznie jednej osobie fizycznej lub małżonkom.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią pisemnej umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do danego lokalu mieszkalnego.
3. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać uprawnionej osobie lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać Opłaty określone w Ustawie i w Statucie Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

###### **§ 16**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku, który Spółdzielnia buduje lub zamierza budować, Spółdzielnia zawiera pisemną umowę o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony, po wybudowaniu lokalu, do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 1) określenie lokalu, w tym jego powierzchnię i rozkład pomieszczeń, położenie w budynku, opis pomieszczeń przynależnych,
  - 2) opis gruntu, na którym realizowana jest inwestycja,
  - 3) termin oddania lokalu do użytku,
  - 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie podstawą wyliczenia wysokości kosztów budowy lokalu i zasad ustalania wysokości wkładu mieszkaniowego,
  - 5) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
  - 6) określenie wysokości i terminy wpłat rat na wkład mieszkaniowy,
  - 7) warunki i terminy wypowiedzenia umowy przez strony tej umowy,
  - 8) inne postanowienia ustalone przez strony umowy.
3. Niewpłacenie rat na wkład mieszkaniowy w terminach ustalonych w umowie wymienionej w ust. 2 może spowodować:
  - 1) naliczanie odsetek za zwłokę w zapłacie w wysokości odsetek ustawowych,
  - 2) rozwiązanie umowy o budowę lokalu i ustanie członkostwa w Spółdzielni.



4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie do 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
5. Wkład mieszkaniowy wnoszony przez członka Spółdzielni na podstawie umowy o budowę lokalu na spółdzielczych lokatorskich prawach ustalany jest na podstawie różnicy między kosztem budowy przypadającym na ten lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, to członek Spółdzielni obejmujący w używanie lokal zobowiązany jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na ten lokal.

## § 17

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa w Spółdzielni osoby korzystającej z lokalu oraz w przypadkach:
  - 1) rezygnacji członka z używania lokalu na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 2) wystąpienia zaległości we wnoszeniu Opłat za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowywania się tej osoby czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej. Spółdzielnia może w takich sytuacjach w trybie procesu sądowego żądać orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez sąd.  
Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z wnoszeniem Opłat, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu jeżeli członek Spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe Opłaty najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji lub, gdy wniesiono apelację, przed orzeczeniem sądu drugiej instancji.  
W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje wspólnie małżonkom, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków. Prawo to wygasa z chwilą gdy orzeczenie sądu stanie się prawomocne,
  - 3) w następstwie śmierci uprawnionego, chyba że przysługiwało ono obojgu małżonkom i wtedy przypada drugiemu z małżonków, co nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia spadku.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionej osoby roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa do przedmiotowego lokalu przysługuje jego osobom bliskim. Umowę o ustanowienie tego prawa zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego.  
Do zachowania roszczeń konieczne jest złożenie w terminie do jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku osób o prawie do danego lokalu rozstrzyga w postępowaniu nieprocesowym sąd, który bierze pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego przez Spółdzielnię do wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygnął sąd, to osoby które pozostawały w sporze niezwłocznie powinny zawiadomić Spółdzielnię o postanowieniu sądu. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, osoby zamieszkujące ten lokal solidarnie odpowiadają za wnoszenie Opłat.
4. W przypadku śmierci członka Spółdzielni w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, roszczenia o zawarcie umowy przysługują osobom, które zgodnie z postanowieniami umowy o budowę

lokalu miały wspólnie w nim zamieszkać. Osoby te stają się stroną umowy o budowę lokalu wiążącą osobę, która zmarła. W wypadku ustania członkostwa z powodu śmierci członka w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom uprawnionym przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o budowę lokalu na spółdzielcze prawach lokatorskich.

## § 18

1. Członkowi Spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a któremu prawo wygasło z powodu nieuiszczenia Opłat przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie tego prawa, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia Opłat wraz z odsetkami przed ustanowieniem tytułu prawnego do lokalu na rzecz innego członka Spółdzielni. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło i przez osoby prawa od niej wywodzące
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem, że wygaśnięcie to nastąpiło w wyniku śmierci członka Spółdzielni oraz sytuacji opisanej w ust. 1 Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu umieszczając stosowne ogłoszenia o warunkach przetargu na tablicach ogłoszeniowych w budynkach Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni i w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na osobę, która wygrała przetarg jest dokonanie przez nią wpłaty wylicytowanej kwoty. Podstawę do ustalenia ceny wyjściowej w przetargu stanowi określona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość rynkowa lokalu.
3. Spółdzielnia nie przeniesie odrębnej własności lokalu na osobę, która wygrała przetarg, jeżeli:
  - 1) członek Spółdzielni, któremu wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w sytuacji opisanej w ust. 1,
  - 2) osoba bliska zmarłemu członkowi Spółdzielni zgłosi roszczenie o ustanowienie na nią spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu po zmarłym członku Spółdzielni.

## § 19

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy lokal zostanie zbyty w drodze przetargu, Spółdzielnia wypłaci osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu z uwzględnieniem poniższych warunków:
  - 1) przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię,
  - 2) z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 16, w tym w szczególności niewniesiony wkład budowlany lub jego część,
  - 3) jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych Opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu,
  - 4) warunkiem dokonania należnej wypłaty jest opróżnienie lokalu przez członka Spółdzielni, któremu wygasło prawo do lokalu wraz z osobami, które prawa od niego wywodzą.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, 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 tego lokalu wraz z odsetkami.

W tej sytuacji warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

- 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez następnego członka Spółdzielni obejmującego lokal w używanie i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
- 2) opróżnienie lokalu, chyba że kolejny członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu mieszkalnego, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu przez poprzednika,
- 3) potrącenie z wkładu mieszkaniowego kwoty zaległych Opłat, a także kosztów określenia wartości rynkowej lokalu,
- 4) 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 niniejszym ustępie oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu wraz z odsetkami,
- 5) umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą jest nieważna przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu poprzedniemu użytkownikowi.

## **§ 20**

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym fakcie, małżonkowie odpowiadają solidarnie za Opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy i w Statucie Spółdzielni.

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

## **§ 21**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może przysługiwać osobom fizycznym lub osobom prawnym.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, jeżeli odpowiada on wymogom Ustawy i Statutu, z zastrzeżeniem postanowień § 5 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

## **§ 22**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany, odpowiadający pełnym kosztom budowy przypadającym na dany lokal. 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.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwszeństwa nabycia tego prawa. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta warunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

## § 23

Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami.

## § 24

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców to powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela spadkobierców.

## § 25

W sytuacji wystąpienia długotrwałych zaległości z wnoszeniem Opłat lub rażącego i uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego uciążliwym zamieszkiwanie innym użytkownikom lokali w nieruchomości wspólnej, stosuje się odpowiednio przepis art. 16 ustawy o własności lokali. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

## § 26

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, która nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się część wkładu budowlanego niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami
2. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest sprzedaż lokalu przez Spółdzielnię w drodze przetargu oraz opróżnienie lokalu przez dotychczasowego uprawnionego do lokalu wraz z osobami wspólnie z nim zamieszkującymi, które swoje prawa od niego wywodzą.

## § 27

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

## § 28

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

### C. Przekształcanie praw własności do lokali

## § 29

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć notarialnie umowę przeniesienia własności lokalu na odrębną własność 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 nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu niewniesionych Opłat, o których mowa w Statucie.
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 o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
  3. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni podjętej na podstawie art. 42 Ustawy.
  4. Projekt uchwały, o której mowa w ust. 3, Zarząd Spółdzielni wyklada na co najmniej 14 dni do wglądu w lokalu siedziby Spółdzielni.  
O terminie i miejscu wyłożenia tego projektu Zarząd zawiadamia z 7 dniowym wyprzedzeniem w pisemnym, imiennym powiadomieniu zainteresowane osoby, którym zgodnie z przepisami Ustawy, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności lokali. Osoby te mogą w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu uchwały przedstawić Zarządowi Spółdzielni pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu.
  5. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest rozpatrzyć wnioski, o których mowa w ust. 4 najpóźniej w ciągu 14 dni od upływu terminu ich składania i najdalej w ciągu 14 dni od ich rozpatrzenia, a w uzasadnionych przypadkach odpowiednio skorygować projekt uchwały i podjąć uchwałę o treści uwzględniającej dokonane korekty.
  6. O wynikach rozpatrzenia wniosków, o których mowa w ust. 4 oraz o treści zmian projektu uchwały, do którego wnioski zgłoszono, Zarząd Spółdzielni, w ciągu 7 dni od podjęcia uchwały powiadamia na piśmie uprawnione osoby, o których mowa w ust. 1, a osobom, które wnioski zgłaszały, podaje jednocześnie odpowiednie faktyczne i prawne uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części wniosków zgłoszonych przez te osoby.
  7. Uchwała, o której mowa w ust. 4 wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, chyba że zostanie zaskarżona do sądu.
  8. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą w terminie 30 dni od dnia doręczenia uchwały zaskarżyć tę uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia. Przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały nie może być niepodjęcie przez osoby uprawnione wysłanych przez Zarząd Spółdzielni powiadomień, o których mowa w ust. 4 i 6.
  9. Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługujących właścicielom lokali praw odrębnej własności i praw z nią związanych. W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:
    - 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo – kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
    - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, za wyjątkiem urządzeń służących doprowadzeniu lub odprowadzeniu mediów energetycznych (gazu, energii elektrycznej, energii cieplnej, odpadów komunalnych) i innych urządzeń podobnych nie należących do części składowych nieruchomości,
    - 3) nieruchomości niezabudowane.

## **D. Budowa lokali na odrębną własność**

### **§ 30**

1. Spółdzielnia może realizować budowę lokali na odrębną własność i z osobą ubiegającą się o nabycie lokalu w tej inwestycji zawiera umowę w formie pisemnej. Umowa ta zobowiązuje strony po wybudowaniu lokalu do zawarcia notarialnej umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a także powinna zawierać:
  - 1) określenie rodzaju i powierzchni lokalu oraz położenia lokalu w budynku, a także określenie pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 2) rodzaj własności gruntów, na których wznoszony jest budynek,
  - 3) terminy realizacji zadania inwestycyjnego,
  - 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu oraz wkładu budowlanego,
  - 6) terminy dokonywania wpłat rat na wkład budowlany,
  - 7) zastrzeżenie, że niewpłacanie w pełnej wysokości rat na wkład budowlany w ustalonych w umowie terminach może spowodować naliczanie odsetek za opóźnienie w zapłacie w wysokości odsetek ustawowych i rozwiązanie umowy o budowę lokalu oraz spowodować ustanie członkostwa,
  - 8) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu wynoszący 3 miesiące od dnia oddania budynku do użytkowania,
  - 9) zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na dany lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie oraz kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności,
  - 10) zobowiązanie Spółdzielni do ustanowienia na rzecz uprawnionego odrębnej własności lokalu w terminie nie przekraczającym 2 miesięcy od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie,
  - 11) możliwość rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez każdą ze stron na warunkach określonych tej w umowie,
  - 12) postanowienie, że Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby poważnie utrudnione.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal.
3. Wartość nakładów poczynionych przez osobą ubiegającą się o nabycie lokalu na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu (wyposażenie ponadnormatywne) nie jest zaliczana do rozliczenia wkładu budowlanego tego lokalu.
4. Po upływie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
5. Jeżeli częścią wkładu budowlanego jest kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy, członek zobowiązany jest do spłaty kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

### **§ 31**

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym lub 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.
4. Zbycie ekspektatywy własności przed datą ostatecznego rozliczenia kosztów budowy i przeniesienie praw na nabywcę następuje pod warunkiem złożenia przez nabywcę oświadczenia o przejściu obowiązków zbywcy wobec Spółdzielni z tytułu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu.

### § 32

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka albo nabywcy ekspektatywy odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania pozwolenia na użytkowanie.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić również na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności lokalu może nastąpić tylko na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu członek uzyskuje samodzielny lokal wraz z ewentualnymi pomieszczeniami przynależnymi (w szczególności: piwnica, strych, komórka, miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym, garaż indywidualny), choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały, lecz były położone w granicach nieruchomości, w budynku lub poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal oraz udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt, części budynku i urządzenia, niesłużące wyłącznie do użytku właściciela.
5. Koszty zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej pokrywa członek Spółdzielni.

## E. Używanie lokali

### § 33

Osoby zamieszkujące w nieruchomościach Spółdzielni zobowiązane są przestrzegać norm i zasad współżycia społecznego oraz regulacji ujętych szczegółowo w Regulaminie porządku domowego Spółdzielni i w Regulaminie używania lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu i garaży w Spółdzielni.

### § 34

Zasady rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami i Opłat oraz rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody ujęte są w odpowiednich regulaminach Spółdzielni.

### § 35

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, a także eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie Opłat zgodnie z przepisami Ustawy i postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują udziały w spółdzielczych własnościowych prawach do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, a także eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie Opłat zgodnie z przepisami Ustawy i postanowieniami Statutu.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem

nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie Opłat zgodnie przepisami Ustawy i postanowieniami Statutu.

4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz 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 nieruchomościach. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie Opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
5. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-4, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni i właścicielami lokali, którzy nie są członkami Spółdzielni oraz osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują udziały w spółdzielczych własnościowych prawach do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
6. Opłaty, o których mowa w ust. 1-5 przeznacza się wyłącznie na cele tam określone.
7. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego zobowiązane są od dnia wygaśnięcia prawa do tego lokalu do dnia jego opuszczenia do wnoszenia Opłat.
8. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak ustanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują udziały w spółdzielczych własnościowych prawach do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
9. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zawiadamia osoby o których mowa w ust. 1-4 na co najmniej 14 dni przed terminem do wnoszenia zmienionych opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
10. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni zawiadamia się osoby, o których mowa w ust. 1-4, na co najmniej 3 miesiące przed terminem do konieczności wnoszenia zmienionych opłat. Zawiadomienie należy skierować do tych osób najpóźniej do końca miesiąca poprzedzającego trzymiesięczny okres. Wzrost wysokości opłat powinien być uzasadniony na piśmie.
11. Osoby wskazane w ust. 1-4 mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości Opłat do Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni. Po wyczerpaniu drogi wewnątrzspółdzielczej zmiany wysokości wzrostu Opłat osoby te mogą skierować na drogę postępowania sądowego. W przypadku wystąpienia do sądu ponoszą oni Opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości Opłat spoczywa na Spółdzielni.
12. Spółdzielnia jest zobowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni przedstawić kalkulację wysokości Opłat.
13. Od niewpłaconych terminowo należności Spółdzielnia nalicza odsetki z tytułu opóźnienia w wysokości odsetek ustawowych. Po spłaceniu podstawowego zadłużenia Zarząd w uzasadnionych przypadkach może umorzyć część naliczonych odsetek lub rozłożyć ich spłatę na raty.
14. W przypadku zalegania z dokonywaniem Opłat i braku polubownego załatwienia sprawy Spółdzielnia ma prawo skierować sprawę na drogę postępowania sądowego, w celu dochodzenia roszczeń z tego tytułu.
15. Uprawniony do lokalu nie może potrącać z Opłat ewentualnych roszczeń wobec Spółdzielni.



### § 36

1. Spółdzielnia tworzy fundusze remontowe nieruchomości na remonty zasobów w poszczególnych nieruchomościach. Odpisy na te fundusze obciążają koszty gospodarki zasobami. Obowiązek świadczenia na fundusze remontowe dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli i współwłaścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują udziały w spółdzielczych własnościowych prawach do lokali. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wszystkich wpływów i wydatków na poszczególnych funduszach remontowych nieruchomości.
2. W razie konieczności, w ciągu roku obrachunkowego Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zwiększeniu odpisów na fundusze remontowe nieruchomości.

### § 37

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu lub przebudowy obciążających Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokali w tym budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni na okres remontu przenieść się w uzgodnionym terminie do lokali zamiennych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
3. W razie awarii w lokalu powodującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody w budynku lub w innych lokalach, osoby korzystające z tego lokalu są obowiązane niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoby te są nieobecne lub odmawiają udostępnienia lokalu, pracownicy Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, to także przy jej udziale.
4. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoby korzystające z lokalu powinny także udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania:
  - 1) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych robót naprawczych i ich wykonania,
  - 2) kontroli odczytu lub prawidłowości działania liczników.

### § 38

1. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego, używanego na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość Opłat, członek obowiązany jest do niezwłocznego pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. W razie oddania lokalu w najem lub użyczenia go osobie trzeciej, członek Spółdzielni w dalszym ciągu odpowiada wobec Spółdzielni za rozliczenie kosztów związanych z eksploatacją oraz za ewentualne szkody jej wyrządzone przez używanie lokalu niezgodnie z przepisami prawa lub zasadami obowiązującymi w Spółdzielni.
3. Umowy zawarte przez członka z osobami trzecimi w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
4. Zmiana sposobu korzystania z lokalu lub jego części wymaga zgody Spółdzielni.

### § 39

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

2. Postanowienia ust.1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, chyba że umowa uprawniająca do korzystania z tego lokalu nie stanowi inaczej.

## **F. Zamiana lokali**

### **§ 40**

1. Spółdzielnia w ramach swoich możliwości realizuje wnioski o zamianę spółdzielczych lokatorskich praw do lokali na takie same prawa odpowiadające potrzebom członków i ich rodzin. Decyzje w sprawie zamiany podejmuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.
2. Zamiana polega na uzyskaniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas przysługującego prawa i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni.

### **§ 41**

Wniosek w sprawie zamiany lokali, o której mowa § 40 Zarząd może realizować przez:

- 1) ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali o ile członkowie ubiegali się zgodnie między sobą o zamianę przysługujących im dotychczas praw,
- 2) zaproponowanie wymiany praw między sobą tym członkom, którzy złożyli wnioski w tej sprawie lecz nie wskazali przedmiotu zamiany,
- 3) ustanowienie na rzecz członka spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo innych osób.

### **§ 42**

1. Zamiana między członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu a osobą, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego nie należącego do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wymaga zgody Spółdzielni i podmiotu uprawnionego do rozporządzania tym lokalem.
2. W zakresie rozliczeń spowodowanych zamianą, o której mowa w ust. 1 oraz przy określeniu zobowiązań z jej tytułu stosuje się odpowiednio m. in. postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów mieszkaniowych.

## **G. Najem lokali**

### **§ 43**

1. Do najmu lokali mieszkalnych stosuje się właściwe przepisy prawa oraz postanowienia zawarte w Regulaminie ustanawiania praw do lokali, zamiany i najmu lokali mieszkalnych w Spółdzielni,
2. Do najmu lokali o innym przeznaczeniu stosuje się przepisy kodeksu cywilnego oraz postanowienia w zawieranych umowach najmu.
3. Wysokość czynszu i innych opłat związanych z najmem lokalu winna być określona na poziomie wartości rynkowej.
4. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu i jego przedmiot określa umowa zawierana z najemcą przez Zarząd Spółdzielni.
5. Najemcy lokalu stanowiącego własność Spółdzielni nie przysługuje z tego tytułu roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni w poczet członków i roszczenie o nabycie tego lokalu.
6. Wyboru najemców dokonuje Zarząd, kierując się rachunkiem ekonomicznym.

## V. TWORZENIE WSPÓLNOTY

### § 44

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

### § 45

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, to po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu w tej nieruchomości stosuje się przepisy ustawy 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.
2. 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. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali.

### § 46

Z chwilą powstania wspólnoty mieszkaniowej ustaje członkostwo w Spółdzielni właścicieli wyodrębnionych lokali w tej nieruchomości. Każdy właściciel lokalu staje się właścicielem środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym nieruchomości ustalonych na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków tego funduszu, o których mowa w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt. 2 Ustawy według stanu na dzień utworzenia wspólnoty mieszkaniowej, proporcjonalnie do przypadającego na jego lokal udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej. Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami wyodrębnionych lokali należne z tego tytułu środki finansowe.

### § 47

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani, na podstawie umowy zawartej przez Spółdzielnię ze wspólnotą, uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu.
2. Zarząd nieruchomościąmi wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## **VI. DOMY JEDNORODZINNE**

### **§ 48**

1. Przed przystąpieniem do budowy domów jednorodzinnych Zarząd przydziela członkom Spółdzielni działki w celu ich wybudowania. Przydzielenie działki uprawnia członka Spółdzielni do wykonania projektu budowlanego, uzyskania pozwolenia na budowę, a po wybudowaniu domu na objęcie go w używanie oraz do nabycia własności tak zabudowanej nieruchomości.
2. Zarząd zawiera z członkiem Spółdzielni umowę ustalając zakres robót budowlanych, terminy rozpoczęcia i zakończenia robót, obowiązki Spółdzielni i członka oraz konsekwencje wynikające z nie wykonania warunków umowy.
3. Umowa o budowę domu może zawierać ograniczony zakres robót budowlanych, lecz nie mniejszy niż tzw. stan „0” budynku, umożliwiając geodezyjne oznaczenie budynku na nieruchomości. W takim przypadku następuje rozliczenie kosztów inwestycyjnych zgodnie z zawartą umową, a pozostały zakres robót realizuje członek Spółdzielni we własnym zakresie.

### **§ 49**

1. Przeniesienie własności zabudowanej nieruchomości następuje po rozliczeniu ze Spółdzielnią zakresu robót objętego umową, o której mowa w § 48 ust. 2 i wniesieniu do Spółdzielni wszystkich należności z tego tytułu
2. Cofnięcie przydziału działki, o którym mowa w § 48 ust.1 może nastąpić w przypadkach:
  - 1) wyłączenia z programu inwestycyjnego Spółdzielni budowy domu na przydzielonej działce na skutek zarządzenia właściwego organu administracji państwowej lub samorządowej,
  - 2) nie uzupełnienia wkładu budowlanego (zaliczki na wkład budowlany) w terminie przewidzianym umową, o której mowa w § 48 ust.2,
  - 3) naruszenia przez członka Spółdzielni postanowień umowy o której mowa w par. § 48 ust.2.

## **VII. GARAŻE**

### **§ 50**

1. Spółdzielnia może budować garaże w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności garażu indywidualnego lub udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
2. Przed przystąpieniem do budowy garażu członek Spółdzielni zobowiązany jest zawrzeć umowę z uwzględnieniem warunków określonych w § 30 Statutu, które stosuje się odpowiednio.

### **§ 51**

1. Garaż indywidualny albo miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym może być przeznaczony wyłącznie na przechowywanie pojazdu lub innego mechanicznego środka komunikacji osoby uprawnionej do garażu albo miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym. Wynajmowanie albo inne oddanie do korzystania osobom trzecim garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym nie wymaga zgody Spółdzielni, a umowa związana z wynajmem wygasa najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa osoby uprawnionej.
2. Korzystający z garażu nie może dokonywać przeróbek i zmian niezgodnych z przeznaczeniem garażu.
3. Postanowienia Statutu dotyczące Opłat, rozliczenia wkładu budowlanego, czynności związanych ze zbyciem, zamianą, ustaniem lub przeniesieniem prawa własności oraz

ustanowieniem odrębnej własności garaży indywidualnych i praw do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym stosuje się odpowiednio, jak dla innych lokali.

## **VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **§ 52**

Organami Spółdzielni są:

- A. Walne Zgromadzenie,
- B. Rada Nadzorcza,
- C. Zarząd,
- D. Samorząd Mieszkańców Nieruchomości.

### **A. Walne Zgromadzenie**

#### **§ 53**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni, w którym mają prawo uczestniczyć wszyscy członkowie Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przynajmniej raz w roku przez Zarząd w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
3. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd także na żądanie :
  - 1) Rady Nadzorczej, która w tym celu przyjmuje stosowną uchwałę,
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni, które to żądanie powinno być złożone na piśmie z podaniem uzasadnienia celu zwołania Walnego Zgromadzenia. W żądaniu zwołania Walnego Zgromadzenia przez członków Spółdzielni wniosek powinien być opatrzony czytelnymi podpisami osób wnoszących z podaniem ich adresów i numerów członkowskich.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 3 zwołanie Walnego Zgromadzenia następuje w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli ten warunek nie zostanie spełniony przez Zarząd, to Walne Zgromadzenie zostanie zwołane przez Radę Nadzorczą lub Krajową Radę Spółdzielczą.
5. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być pod rygorem nieważności udzielone na piśmie i złożone pracownikom z obsługi zebrania podczas podpisywania listy obecności i po sprawdzeniu przez obsługę prawną walnego zgromadzenia, odczytane zgodnie z porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia, w momencie jego rozpoczęcia. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu danych pełnomocnika i jego mocodawcy.
6. Osoba prawna będąca członkiem Spółdzielni bierze udział w Walnym Zgromadzeniu reprezentowanym przez właściwe do jej reprezentacji organy albo przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej i inne zaproszone osoby np. przedstawiciele związku rewizyjnego spółdzielczości.

#### **§ 54**

1. O zwołaniu Walnego Zgromadzenia zawiadamia się pisemnie wszystkich członków Spółdzielni oraz Krajową Radę Spółdzielczą na co najmniej 21 dni przed terminem Zgromadzenia oraz przez wywieszenie ogłoszeń w biurze Spółdzielni, na klatkach schodowych nieruchomości, a także na stronie internetowej Spółdzielni zamieszczając w tych

zawiadomieniach informację o terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad. Członkowie Spółdzielni będą mogli zapoznawać się z w/w dokumentami w lokalu biura Spółdzielni, w okresie 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w myśl postanowień § 53 ust. 3 Statutu mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem w terminie 15 dni przed dniem jego posiedzenia.

2. Członkowie mają prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekty te muszą być poparte przez co najmniej 10 członków.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i merytorycznym projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie wymienionym w ust. 1, a także w sprawach wniesionych zgodnie z postanowieniami ust. 1 - 3.

## **§ 55**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, inwestycyjnej oraz społeczno-kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansów oraz podejmowanie uchwał w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
  - b) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie ustalania najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy specjalnego przeznaczenia,
- 6) podejmowanie uchwał dotyczących zbycia nieruchomości niezabudowanej, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) uchwalanie zmian Statutu Spółdzielni,
- 8) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej oraz wybór delegatów na zjazd związku,
- 9) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej,
- 10) rozpatrywanie odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia Spółdzielni, jej podziału lub likwidacji,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku organizacyjnego lub wystąpienia z niego,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych lub występowania z nich.

## **§ 56**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca, stwierdzając prawidłowość zwołania Zebrania.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

3. Otwierający obrady odczytuje listę złożonych pełnomocnictw i zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: Przewodniczący, Z-ca Przewodniczącego, Sekretarz. Wybór Prezydium i komisji wymienionych w ust. 5 przeprowadza się w głosowaniu jawnym. Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Walne Zgromadzenie wybiera następujące komisje :
  - a) 3-osobową Komisję Mandatowo-Skrutacyjną, której zadaniem jest sprawowanie nadzoru nad sprawdzeniem członkostwa w Spółdzielni osób przybyłych na zebranie, dokonywanie obliczeń wyników głosowania oraz wykonywanie innych czynności zleconych przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia,
  - b) 2- do 3-osobową Komisję Wnioskową dla opracowania zgłaszanych na Walnym Zgromadzeniu wniosków,
  - c) jeżeli przedmiotem obrad są wybory do Rady Nadzorczej – 3-osobową Komisję Wyborczą, której zadaniem jest ustalenie listy kandydatów wybieranych do Rady Nadzorczej, przeprowadzenie i ogłoszenie wyników wyborów.
5. Komisje wybierają ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza, którzy podpisują protokoły z prac Komisji i przekazują je Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli przedmiotem obrad jest zmiana Statutu, w obradach Walnego Zgromadzenia uczestniczy Komisja Statutowa powołana wcześniej przez Radę Nadzorczą.
7. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub przenieść je do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
8. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo do podejmowania działań w celu sprawnego przeprowadzenia obrad zgodnie z przyjętym ostatecznie porządkiem Zebrania (np. udzielanie, odbieranie lub odmawianie głosu, dyscyplinowanie oraz ustalanie zasad i przestrzeganie czasu dyskusji). Po przedstawieniu przez referentów spraw zamieszczonych w porządku obrad Przewodniczący otwiera dyskusję udzielając głosu uczestnikom zebrania w kolejności ich zgłaszania się. Za zgodą obecnych dyskusja może być ograniczona czasowo i przeprowadzona odrębnie nad wybranymi punktami porządku obrad. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może odmówić głosu członkowi, który w danej sprawie już przemawiał, może zwrócić uwagę jeżeli jego wypowiedź odbiega od przedmiotu sprawy lub przekracza czas ustalony do wypowiedzi. Nie stosującemu się do uwag Przewodniczący może odebrać głos.
9. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu, przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osobom zabierającym głos w kwestii formalnej przysługuje prawo wypowiedzi poza kolejnością.
10. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące: sposobu głosowania, głosowania bez dyskusji, przerwania dyskusji, zamknięcia listy mówców, ograniczenia czasu przemówień, zarządzenia przerwy, ustalania sposobu uchwalania wniosków oraz zamknięcia listy zgłaszania kandydatów do wyborów na członków Rady Nadzorczej.
11. Po zakończeniu dyskusji Przewodniczący zarządza głosowanie, jeżeli temat obrad wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie..
12. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/3 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu Przewodniczący może zarządzić tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad z wyłączeniem wyboru Prezydium.
13. Przy obliczaniu głosów uwzględnia się głosy oddane „za” uchwałą, głosy oddane „przeciw” uchwale i głosy „wstrzymujące się”. Uchwała jest przyjęta w przypadku oddania większości głosów „za” uchwałą.
14. W przypadku likwidacji Spółdzielni dla podjęcia uchwały wymagane jest 3/4 głosów za uchwałą, a w sprawach dotyczących: zmian Statutu Spółdzielni, odwołania członka Rady Nadzorczej, wydzielenia lub połączenia Spółdzielni, przeznaczenia majątku po zaspokojeniu

zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej wymagane jest 2/3 głosów za podejmowaną uchwałą.

15. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku zebrania, Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.
16. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który wraz z podjętymi Uchwałami podpisują Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia.
17. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz lustratorów związku rewizyjnego, który przeprowadza lustrację Spółdzielni.
18. Uchwały w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa i innych, w których członkom przysługuje odwołanie, powinny być zaprotokołowane wraz z uzasadnieniem.
19. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
20. Uchwała sprzeczna z obowiązującymi przepisami jest nieważna.
21. Członek lub Zarząd Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni.
22. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa własności lokalu.
23. Protokoły przechowuje Zarząd przez co najmniej 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie stanowią inaczej.

## **B. Rada Nadzorcza**

### **§ 57**

1. Rada Nadzorcza sprawuje nadzór nad bieżącą działalnością Spółdzielni.
2. Wybór 9 członków Rady Nadzorczej na okres trzyletniej kadencji dokonywany jest przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym według zasad określonych w ust. 7. Rada Nadzorcza może wypełniać swoje obowiązki, jeżeli jej skład w okresie trwania kadencji nie ulegnie zmniejszeniu poniżej 6 osób.
3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim lub z nimi spokrewnione. Z chwilą nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
4. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz pełnomocnicy osób prawnych, którzy są obecni na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia i wyrazili zgodę na kandydowanie.
5. Członkowie Komisji Wyborczej i Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, wykonujący czynności obliczania głosów z kart wyborczych, nie mogą być zgłaszani do list wyborczych, stanowiących podstawę wyboru członków Rady Nadzorczej.
6. Wyborów członków Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie dokonuje w głosowaniu tajnym, w następujący sposób:
  - 1) W Radzie Nadzorczej zapewnia się ciągłość pracy przez pozostawienie w jej składzie na następną kadencję 4 dotychczasowych członków Rady, którzy wybierani są przez Walne Zgromadzenie z pierwszej listy wyborczej zgłaszanej przez Radę Nadzorczą z zachowaniem zasady, że ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie na kolejną kadencję, jeżeli nie byli członkami Rady Nadzorczej przez ostatnie dwie pełne kadencje.
  - 2) Na drugą listę wyborczą do uzupełniania składu Rady Nadzorczej do 9 osób wpisuje się kandydatów zgłoszonych do Komisji Wyborczej w czasie wyznaczonym przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia. Zgłoszenie kandydatury odbywa się na karcie zgłoszeniowej z podaniem: imienia i nazwiska kandydata oraz krótkiego uzasadnienia kandydatury, a także imienia i nazwiska zgłaszającego kandydaturę. Zgłoszeni kandydaci powinni się przedstawić, wyrazić zgodę na kandydowanie.



- 3) Komisja Wyborcza sporządza listy kandydatów w porządku alfabetycznym i przygotowuje karty wyborcze.
- 4) Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Wyborczej,
- 5) Głosujący skreślają na każdej karcie wyborczej nazwiska kandydatów, na których nie głosują. W przypadku, gdy liczba pozostawionych nazwisk na karcie wyborczej złożonej do urny jest większa od ustalonej liczby mandatów do obsadzenia na tej karcie, kartę wyborczą uznaje się za nieważną
- 6) Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Wyborcza, która ze swoich czynności sporządza protokół, a następnie Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
- 7) Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci z największą liczbą oddanych głosów z każdej z list wyborczych.
- 8) W przypadku, gdy na którejkolwiek z list, najmniejszą oddaną liczbę głosów „za” gwarantującą wejście w skład Rady Nadzorczej uzyska więcej niż jeden kandydat, co spowodowałoby przekroczenie liczby przewidzianych do obsadzenia z tej listy mandatów członków Rady Nadzorczej, przeprowadzone zostaje dodatkowe głosowanie lub głosowania pomiędzy takimi kandydatami. Głosowanie odbywa się w sposób opisany w pkt. 4 - 7.

## **§ 58**

1. Rada Nadzorcza ze swojego grona wybiera przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza oraz ustala składy poszczególnych komisji problemowych
2. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość odbytych w danym miesiącu kalendarzowym posiedzeń, w wysokości nie większej niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa we właściwych powszechnie obowiązujących przepisach o minimalnym wynagrodzeniu.
3. Tryb pracy Rady Nadzorczej i zasady wynagradzania członków Rady określa Regulamin Rady Nadzorczej.

## **§ 59**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych oraz programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) nadzorowanie i kontrolowanie działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań gospodarczych i finansowych, dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię zaplanowanych zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania praw członków,
    - b) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - 3) składanie sprawozdania Walnemu Zgromadzeniu ze swojej działalności zawierającego wyniki kontroli i ocenę realizacji planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni oraz sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 5) uchwalanie innych regulaminów i zasad nie zastrzeżonych do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia oraz Zarządu,
  - 6) wybieranie i odwoływanie członków Zarządu, tj. Prezesa Zarządu i jego Zastępców; odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia,
  - 7) ustalanie zasad wynagradzania członków Zarządu i głównego księgowego,
  - 8) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz skarg i zażaleń na działalność Zarządu,

- 9) udział w ustalaniu zakresu badania lustracyjnego Spółdzielni oraz przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu wniosków polustracyjnych,
  - 10) decydowanie na wniosek Zarządu o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz ustalanie zasad gospodarki finansowej tych osiedli, bądź ich likwidacji,
  - 11) dokonywanie podziału zasobów Spółdzielni na poszczególne nieruchomości jedno i wielobudynkowe, które stanowią podstawowe jednostki ewidencyjne,
  - 12) dokonywanie na wniosek Zarządu podziału członków Spółdzielni do uczestnictwa w Zebraniach Mieszkańców Nieruchomości oraz koordynowanie działalności samorządów mieszkańców i ocena ich pracy,
  - 13) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej oraz przejęcia w administrację budynków nie stanowiących własności Spółdzielni,
  - 14) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia spółek, zakładów i innych jednostek organizacyjnych oraz współpracy z innymi podmiotami w zakresie działalności gospodarczej i społecznej,
  - 15) podejmowanie uchwał co do czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkami Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; w takich sytuacjach do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 16) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w § 53 ust. 4 Statutu,
  - 17) ustanawianie pełnomocnika Spółdzielni w postępowaniu sądowym o stwierdzenie nieważności lub uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawach, w których powództwo wytacza Zarząd Spółdzielni.
2. W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich informacji i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać stan majątku Spółdzielni.

## C. Zarząd

### § 60

1. Zarząd kieruje bezpośrednio działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 2 do 3 osób, w tym Prezesa Zarządu i Zastępców Prezesa Zarządu, wybieranych przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym, z nieograniczonej liczby zgłoszonych kandydatów. Tryb zgłaszania kandydatów i warunki, którym winni odpowiadać określa Rada Nadzorcza odrębną uchwałą.
3. W pierwszej kolejności Rada Nadzorcza dokonuje wyboru Prezesa Zarządu.
4. Kandydatów na Zastępców Prezesa Zarządu rekomenduje Prezes Zarządu.

### § 61

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszystkich decyzji i czynności nie zastrzeżonych w Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) wydawanie decyzji w sprawach członkowskich,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczo - finansowych i innych planów działalności Spółdzielni,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów,
  - 4) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu,
  - 5) sporządzanie projektów podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
  - 6) współdziałanie z innymi organami Spółdzielni, samorządami mieszkańców, organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi i społecznymi,

- 7) organizowanie i koordynowanie działalności Spółdzielni, m.in. eksploatacyjnej i inwestycyjnej,
  - 8) nabywanie, zbywanie lub likwidowanie środków trwałych w ramach zwykłego zarządzania,
  - 9) zawieranie umów nakładających na Spółdzielnię zobowiązania majątkowe,
  - 10) ustalanie zasad wynagradzania pracowników Spółdzielni.
2. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 62**

1. Zarząd może ustanowić pełnomocnika lub pełnomocników do dokonywania czynności określonego rodzaju.
2. Oświadczenie woli w zakresie spraw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają przez swoje podpisy dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego uprawniona (pełnomocnik Zarządu).

#### **§ 63**

Regulamin pracy Zarządu opracowywany przez Zarząd jest zatwierdzany w drodze uchwały przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten określa zasady pracy członków Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegiałnych Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

### **D. Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu**

#### **§ 64**

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu winni wykonywać swoje czynności z należytą starannością i dbać o ochronę interesu i majątku Spółdzielni.
2. Ta sama osoba nie może być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu Spółdzielni.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą brać udziału w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady 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.
5. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do zawieszenia lub odwołania członka Rady lub Zarządu z pełnionych funkcji.
6. Zawieszony członek Rady lub Zarządu ma prawo odwołać się od w/w decyzji do Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 65**

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

### **E. Samorząd Mieszkańców Nieruchomości**

#### **§ 66**

Działalność Samorządów Mieszkańców Nieruchomości realizowana jest poprzez:

- 1) Zebrania Mieszkańców Nieruchomości
- 2) Rady Mieszkańców.

## § 67

1. Podziału nieruchomości do uczestnictwa w Zebraniach Mieszkańców Nieruchomości dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
2. W Zebraniu Mieszkańców Nieruchomości mogą uczestniczyć wszyscy mieszkańcy wskazanych nieruchomości. Czynne i bierne prawo wyborcze przysługuje tylko członkom Spółdzielni.
3. Do uprawnień Zebrania Mieszkańców Nieruchomości należy:
  - 1) wybieranie i odwoływanie członków Rady Mieszkańców,
  - 2) rozpatrywanie spraw, które zostały zgłoszone przed i w trakcie Zebrania przez mieszkańców nieruchomości,
  - 3) rozpatrywanie spraw skierowanych przez Radę Nadzorczą i Zarząd,
  - 4) wyrażanie opinii i zgłaszanie do właściwych organów Spółdzielni wniosków w sprawach mieszkańców i problemów występujących w nieruchomości,
  - 5) dokonywanie raz w roku oceny pracy Rady Mieszkańców.

## § 68

1. Rady Mieszkańców reprezentują mieszkańców swoich nieruchomości i współpracują z Zarządem i Radą Nadzorczą Spółdzielni w okresie pomiędzy Zebraniem Mieszkańców Nieruchomości.
2. Członkowie Rad Mieszkańców są wybierani na czas nieokreślony spośród członków Spółdzielni w głosowaniu jawnym podczas Zebrania Mieszkańców Nieruchomości.
3. Skład liczebny każdej Rady Mieszkańców powinien wynosić co najmniej 3 osoby. Należy dążyć do zachowania zasady, aby w jej składzie z każdego budynku objętego działaniem danej Rady była co najmniej jedna osoba.
4. Członkowie Rady Mieszkańców wybierają spośród siebie Przewodniczącego i ewentualnie Zastępcę Przewodniczącego oraz Sekretarza Rady.
5. W przypadku rezygnacji lub nie wykonania przyjętych obowiązków członka Rady Mieszkańców, na jego miejsce może być wybrany inny członek Spółdzielni podczas Zebrania Mieszkańców Nieruchomości.
6. Przewodniczący Rady Mieszkańców składa na Zebraniach Mieszkańców Nieruchomości informację Rady za okres działalności od poprzedniego Zebrania. Zebranie Mieszkańców Nieruchomości dokonuje oceny pracy Rady Mieszkańców i przyjmuje wnioski oraz ustalenia do dalszej działalności Rady. Informacja z pracy Rady Mieszkańców przekazywana jest Radzie Nadzorczej.

## § 69

Do zakresu działania Rad Mieszkańców należy:

- 1) opiniowanie wniosków i zażeń mieszkańców kierowanych w pismach do Zarządu i Rady Nadzorczej w sprawach związanych z eksploatacją i administracją zasobów nieruchomości,
- 2) wydawanie opinii odnośnie pracy gospodarzy domów,
- 3) zapoznawanie się z protokołami dotyczącymi przeglądów stanu technicznego zasobów nieruchomości i wnoszenie ewentualnych uwag,
- 4) opiniowanie zakresu planu rzeczowego remontów danej nieruchomości,
- 5) wnioskowanie wykonywania koniecznych prac remontowych w celu umieszczenia ich w projekcie planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni,
- 6) przekazywanie do Administracji Spółdzielni uwag i wniosków mieszkańców dotyczących wykonywanych prac remontowych oraz zapoznawanie się z protokołami odbioru tych prac z prawem wnoszenia uwag,
- 7) współpraca z Administracją Spółdzielni odnośnie zakresu i sposobu realizacji wniosków zgłoszonych na Zebraniach Mieszkańców Nieruchomości,

- 8) wydawanie opinii do przedstawionych propozycji wykonania modernizacji i dodatkowych instalacji np. telewizji kablowej, telefonii komórkowej, monitoringu, domofonów, reklamy itp. oraz dodatkowego wyposażenia terenu nieruchomości,
- 9) branie udziału w razie potrzeby w okresowych odczytach głównych liczników zużycia mediów w budynkach,
- 10) zapoznanie się, analizowanie i zgłaszanie uwag do rozliczeń kosztów eksploatacyjnych danej nieruchomości.

## **§ 70**

Tryb zwoływania Zebrań Mieszkańców Nieruchomości, obradowania i przyjmowania wniosków oraz zasady działalności Rad Mieszkańców określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **§ 71**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich członków, na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zachowaniu odpowiednich przepisów.
2. W ewidencji księgowej kosztów wyodrębnia się koszty ogólne Spółdzielni związane z zarządzaniem Spółdzielnią jako całością, które rozlicza się na poszczególne rodzaje działalności zgodnie z polityką rachunkowości Spółdzielni.
3. Działalność Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest bezwynikowo.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi finansowana jest z Opłat.
5. Działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozliczana jest dla każdej nieruchomości odrębnie wg kosztów rzeczywiście poniesionych.
6. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z Opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.
7. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przeznaczane są na fundusz remontowy danej nieruchomości.
8. Dochody z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, m.in. najmu, zarządzania wspólnotami, działalności deweloperskiej, po opodatkowaniu stanowią nadwyżkę bilansową, która podlega podziałowi zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

### **§ 72**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo- finansowych.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałą w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorczą.
3. Roczne sprawozdanie z działalności gospodarczej Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.
4. Spółdzielnia obowiązana jest poddać się lustracyjnemu badaniu legalności i rzetelności całości jej działania zgodnie z obowiązującymi przepisami raz na 3 lata, a w przypadku prowadzenia działalności inwestycyjnej w systemie spółdzielczym - raz w roku.
5. Zarząd może w każdym czasie wystąpić z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji całości lub części działalności Spółdzielni albo tylko określonych zagadnień. Zarząd obowiązany jest wystąpić z takim wnioskiem także, o ile z żądaniem przeprowadzenia lustracji wystąpi do

Zarządu Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza lub przynajmniej 1/5 członków Spółdzielni.

6. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

### § 73

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:

- 1) fundusz zasobowy,
- 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 3) fundusz rozwoju Spółdzielni,
- 4) fundusz remontowy, składający się z funduszu remontowego nieruchomości, centralnego funduszu remontowego oraz funduszu inwestycyjnego,
- 5) zakładowy fundusz socjalny,
- 6) w zależności od potrzeb Spółdzielnia może tworzyć fundusze celowe.

Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi oraz gospodarki finansowej określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

2. Przeznaczenie nadwyżki bilansowej na zwiększenie poszczególnych funduszy uchwała Walne Zgromadzenie w zależności od potrzeb Spółdzielni.
3. Ewentualną stratę bilansową pokrywa się z funduszy własnych Spółdzielni według następującej kolejności:
  - 1) funduszu rozwoju,
  - 2) centralnego funduszu remontowego,
  - 3) funduszu zasobowego.

## X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 74

1. W przypadku podziału Spółdzielni Uchwałę Walnego Zgromadzenia podejmuje się z zachowaniem zasad określonych w art. 108a i 108b ustawy prawo spółdzielcze. Członkowie, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z nieruchomościami przechodzącymi do powstałej nowej Spółdzielni uczestniczą w podziale funduszu zasobowego i remontowego w wysokości odpowiadającej wniesionym przez nich środkom na te fundusze.
2. Byłemu członkowi Spółdzielni nie przysługuje prawo do majątku Spółdzielni.

### § 75

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

### § 76

1. Uchwalona w dniu 06 czerwca 2018 r. przez Walne Zgromadzenie zmiana Statutu wchodzi w życie z dniem jej wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. wraz z późniejszymi zmianami, ustawy o

spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. z późniejszymi zmianami oraz innych obowiązujących ustaw.

---

Niniejszy Statut został wpisany do rejestru SBM WARDOM Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 26 września 2018 roku – Sygnatura sprawy: WA.XIII NS-REJ.KRS/030903/18/1589