

**STATUT**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ANIN”**

## SPIS TREŚCI

PRZEPISY OGÓLNE .....	4
Cel Spółdzielni .....	4
Przedmiot działalności Spółdzielni .....	4
CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI .....	5
Członkostwo w spółdzielni .....	5
Tryb przyjmowania członków .....	5
Wpisowe i udział członkowski .....	6
Ustanie członkostwa .....	6
Wystąpienie za wypowiedzeniem członkostwa .....	6
Wykluczenie członka .....	6
Wykreślenie członka .....	6
Tryb wykluczenia lub wykreślenia członka .....	6
Prawa członków .....	6
Prawa do lokali .....	6
Prawo do udziału w działalności Spółdzielni i korzystania z zasobów .....	7
Obowiązki członków .....	7
POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE .....	8
ORGANY SPÓŁDZIELNI .....	8
WALNE ZGROMADZENIE .....	8
Przepisy ogólne .....	8
Kompetencje Walnego Zgromadzenia .....	9
Zwoływanie Walnego Zgromadzenia .....	9
Obrady Walnego Zgromadzenia .....	10
RADA NADZORCZA .....	14
Przepisy ogólne .....	14
Kompetencje Rady Nadzorczej .....	14
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej .....	16
ZARZĄD .....	16
Przepisy ogólne .....	16
Kompetencje Zarządu .....	16
Tryb pracy Zarządu .....	17
Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu .....	17
GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI .....	17
Przedsięwzięcia inwestycyjne .....	18
Zarządzanie nieruchomościami .....	19
Obowiązek ponoszenia opłat za używanie lokali .....	19
Wysokość i rozliczanie opłat za lokale .....	19
Rozliczanie pożytków i kosztów nieruchomości wspólnej .....	21
Rozliczanie napraw wewnątrz lokali .....	21

Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej .....	22
TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI .....	22
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	22
Przeniesienie własności lokalu i garażu .....	24
Wynajmowanie lokalu .....	24
Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego .....	24
Prawo odrębnej własności lokalu.....	25
Przepisy ogólne .....	25
Zawieranie umowy.....	25
Rozwiązanie umowy .....	26
Relacje między Spółdzielnią i właścicielem lokalu.....	26
Koszty przekształceń.....	26
Tryb przekształceń lokali użytkowych i garaży .....	27
Postępowanie w przypadku śmierci członka lub najemcy.....	27
Regulacje związane z hipoteką i księgą wieczystą .....	27

## **PRZEPISY OGÓLNE**

### **§ 1**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Anin” zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest M. St. Warszawa.
3. Czas trwania spółdzielni jest nieograniczony.

## **CEL SPÓŁDZIELNI**

### **§ 2**

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych oraz innych potrzeb członków, ich rodzin poprzez dostarczanie samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, lokali o innym przeznaczeniu oraz utrzymanie w należyłym stanie substancji mieszkaniowej.

## **PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI**

### **§ 3**

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni lub członków Spółdzielni,
  - 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie osób trzecich na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych,
  - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali, garaży, ułamkowego udziału we współwłasności garaży wielostanowiskowych,
  - 5) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali,
  - 7) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

### **§ 4**

1. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą polegającą na zarządzaniu nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem nieruchomości.

### **§ 5**

Dla realizacji zadań określonych w §3 Spółdzielnia może tworzyć i przystępować do innych organizacji gospodarczych za zgodą Walnego Zgromadzenia Członków.

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

### **CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 6**

1. Członkiem Spółdzielni, z mocy prawa, jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych lub osoba prawna:
  - a) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - b) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności";
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa odrębnej własności. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
3. 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.
4. Warunkiem przyjęcia na członka, w sytuacji, o której mowa w ust. 3 powyżej jest złożenie w formie pisemnej deklaracji członkowskiej.
5. Przepisy ust. 1-5 powyżej stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. W przypadku bezskutecznego upływu powyższego terminu osobę, której przypadnie członkostwo wskaże Spółdzielnia. Zgodne oświadczenie po upływie terminu może zmienić członkostwo.

### **TRYB PRZYJMOWANIA CZŁONKÓW**

#### **§ 7**

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków, który powinien zawierać:
  - a. imiona i nazwiska lub firmę osoby prawnej,
  - b. numer rejestru,
  - c. PESEL,
  - d. KRS,
  - e. Numer telefonu i adres email,
  - f. miejsce zamieszkania członków lub adres korespondencyjny, a w przypadku osób prawnych – siedzibę wraz z adresem tej firmy,
  - g. skreślony

- h. zmianę danych, o których mowa powyżej,
  - i. datę przyjęcia w poczet członków bądź uzyskania członkostwa,
  - j. datę ustania członkostwa i jego przyczynę.
2. Rejestr może przeglądać członek Spółdzielni, jego małżonek oraz wierzyciel członka lub Spółdzielni.

## **WPISOWE I UDZIAŁ CZŁONKOWSKI**

### **§ 8**

Skreślony

## **USTANIE CZŁONKOSTWA**

### **§ 9**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia za wypowiedzeniem członkostwa, w odniesieniu do właścicieli lokali.
2. śmierci członka, a w przypadku osoby prawnej - jej ustania,

## **Wystąpienie za wypowiedzeniem członkostwa**

### **§ 10**

Skreślony

## **Wykluczenie członka**

### **§ 11**

Skreślony

## **Wykreślenie członka**

### **§ 12**

Skreślony

## **Tryb wykluczenia lub wykreślenia członka**

### **§ 13**

Skreślony

### **§ 14**

Skreślony

## **PRAWA CZŁONKÓW**

### **Prawa do lokali**

### **§ 15**

Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:

- 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 2) prawo odrębnej własności lokalu

## **Prawo do udziału w działalności Spółdzielni i korzystania z zasobów**

### **§ 16**

Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:

1. wyborcze czynne i bierne do organów Spółdzielni,
2. do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
3. udział z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo do żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
4. do uzyskania odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, użytkowego, domu jednorodzinnego, ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym,
5. do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia,
6. żądania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów (nieodpłatnie), kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi na koszt wnioskującego. Koszt wydania ww. dokumentów określa Zarząd. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to może wyrządzić Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być złożona pisemnie. Członek któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów – w terminie 7 dni od doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
7. do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
8. do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia sprzecznych z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącymi w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka,
9. do korzystania z wszelkich urządzeń Spółdzielni,
10. żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

## **OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

### **§ 17**

Członkowie Spółdzielni są zobowiązani do:

1. przestrzegania przepisów i postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni, dbania o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowania i zabezpieczenia mienia Spółdzielni,
2. wnoszenia wkładu budowlanego lub zaliczek na wkład w wymaganej wysokości,
3. terminowego uczestniczenia w wydatkach związanych z utrzymaniem lokali lub domów jednorodzinnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu, a także wnoszenia opłat za umieszczane na terenach i budynkach Spółdzielni szyldy, reklamy i tablice informacyjne,
4. zawiadamiania Spółdzielni o zmianie danych zawartych w rejestrze członków, zawiadamiania Spółdzielni o zmianie adresu a w razie wyjazdu bądź zmiany adresu podawanie adresu i danych pełnomocnika uprawnionego do odbierania korespondencji,
5. udostępnienia zajmowanego lokalu na wezwanie Spółdzielni celem usunięcia awarii, przeprowadzenia remontu, przeglądu lub konserwacji urządzeń,
6. solidarnego z innymi mieszkającymi osobami wnoszenia opłat za używanie lokalu,
7. niezwłocznego zgłaszania usterek i nieprawidłowości w funkcjonowaniu lokalu lub części wspólnych budynku.

## **POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

### **§ 18**

Członek ma prawo odwołania się od decyzji Zarządu do Rady Nadzorczej, w terminie 14 dni od jej otrzymania. Rada Nadzorcza rozpoznaje odwołanie na najbliższym lub następnym posiedzeniu.

### **§ 19**

Do skarg i wniosków stosuje się odpowiednio § 18.

### **§ 20**

Skreślony

## **ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **§ 21**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Odwołanie członka Rady Nadzorczej i Zarządu następuje w głosowaniu tajnym,
4. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

## **WALNE ZGROMADZENIE**

### **Przepisy ogólne**

### **§ 22**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Osoby małoletnie oraz osoby nie mające zdolności do czynności prawnych lub ograniczoną zdolność do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swojego opiekuna lub przedstawicieli ustawowych. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub z pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
3. Pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka. Pełnomocnictwo musi być udzielone na piśmie do zastępowania na Walnym Zgromadzeniu pod rygorem nieważności oraz zawierać czytelny podpis. Pełnomocnictwo dołącza się do protokołu z Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocników podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

## Kompetencje Walnego Zgromadzenia

### § 23

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno - kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej, Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni, podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej i sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
6. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
7. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. podejmowanie uchwał w sprawie podziału, połączenia oraz likwidacji Spółdzielni,
9. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
10. uchwalanie Statutu Spółdzielni i jego zmian,
11. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
12. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego lub wystąpienia z niego,
13. upoważnienie Zarządu do działań mających na celu przystąpienie lub wystąpienie ze związku spółdzielczego,
14. wybór delegatów na zjazdy związków, w których Spółdzielnia jest zrzeszona,
15. skreślony,
16. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
17. podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy Spółdzielni.

## Zwoływanie Walnego Zgromadzenia

### § 24

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie Rady Nadzorczej lub przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni, wyrażone na piśmie z podaniem celu zwołania z uzasadnieniem. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od daty zgłoszenia żądania.
2. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminach określonych w ust.1, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

### § 25

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie powinni być zawiadomieni na piśmie poprzez umieszczenie zawiadomień na klatkach, na tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członków do zapoznania się z nimi. Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni pismem zawierającym porządek obrad, listem poleconym co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad mają prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań Zarząd wyklada na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członkowie mają prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd obowiązany jest do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków, po uprzednim zaopiniowaniu ich przez radcę prawnego pod względem zgodności z prawem.

### **Obrady Walnego Zgromadzenia**

#### **§ 26**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub upoważniony przez niego członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: Przewodniczący i Sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. Walne Zgromadzenie prawidłowo zwołane jest zdolne do podejmowania uchwał we wszystkich sprawach, pod warunkiem uczestniczenia w nim, w momencie głosowania, co najmniej 20% członków Spółdzielni. W razie braku kworum można w zawiadomieniu wskazać w tym samym dniu drugi termin Walnego Zgromadzenia, co najmniej po godzinie od pierwszego terminu. Wówczas Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę obecnych.
4. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów, za wyjątkiem:
  - 1) likwidacji Spółdzielni oraz przywrócenia jej działalności - wymagających większości 3/4 głosów,
  - 2) uchwał dotyczących zmian Statutu, połączenia Spółdzielni z inną spółdzielnią oraz odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji - wymagających większości 2/3 głosów.
5. Głosowanie odbywa się jawnie za wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej i uchwał dotyczących odwoływania członków Rady Nadzorczej i Zarządu, które przeprowadza się w głosowaniu tajnym. Na żądanie 1/10 liczby obecnych członków Przewodniczący zarządza głosowanie tajne również w innych przypadkach.
6. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków, w terminach i w sposób określony w Statucie.
7. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy, odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
8. skreślony
9. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia oraz Sekretarza.
10. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
11. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez dziesięć lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

#### **§ 27**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub upoważniony przez niego członek Rady.
2. Otwierający obrady przeprowadza wybory Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący i sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
4. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia przeprowadza wybory komisji skrutacyjnej w składzie co najmniej 3 osób.
5. Członkowie ubiegający się o wybór do Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić w skład komisji

skrutacyjnej.

6. Przewodniczący walnego Zgromadzenia przeprowadza głosowanie nad zatwierdzeniem porządku obrad.
7. W razie potrzeby Walne Zgromadzenie może powierzyć Prezydium WZC pełnienie funkcji Komisji.

### **§ 27[1]**

1. Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
2. Uchwały komisji zapadają zwykłą większością głosów.
3. Przewodniczący komisji składa sprawozdanie z czynności komisji oraz referuje wnioski bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu.
4. Komisja spisuje protokół ze swej działalności. Członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu zdanie odrębne z obowiązkiem uzasadnienia go wobec Walnego Zgromadzenia.
5. Protokół z działalności komisji powinien zostać podpisany przez przewodniczącego komisji oraz sekretarza, a następnie przekazany sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

### **§ 27[2]**

Zadaniem komisji skrutacyjnej jest:

- 1) Sprawdzenie, czy listy obecności członków są kompletne,
- 2) Przedłożenie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania i wniosków z czynności Komisji,
- 3) Dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania jawnego, podawanie tych wyników Przewodniczącemu,
- 4) Przeprowadzenie tajnego głosowania w wyborach do Rady Nadzorczej i odwoływaniu członków Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium, ogłaszanie wyników tych głosowań,
- 5) Przeprowadzanie tajnych głosowań w innych sprawach,
- 6) Wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przygotowaniem i przebiegiem głosowania.
- 7) Przyjęcie zgłoszonych kandydatur w wyborach do Rady Nadzorczej,
- 8) Ustalenie listy kandydatów (listy wyborczej) w wyborach do Rady Nadzorczej,
- 9) Ogłoszenie Walnemu Zgromadzeniu listy wyborczej.

### **§ 27[3]**

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia prowadzi obrady, udziela głosu w dyskusji w kolejności zgłaszania i zarządza głosowania.
2. Poza kolejnością Przewodniczący udziela głosu:
  - 1) W sprawach formalnych,
  - 2) Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu,
  - 3) Przedstawicielom związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
3. Przewodniczący ma prawo zwracać uwagę każdemu mówcy, jeżeli odbiega on od zagadnienia będącego przedmiotem dyskusji lub przekracza czas wystąpienia ustalony przez Walne Zgromadzenie. Nie stosującym się do uwag Przewodniczący może odebrać głos.
4. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już występowała. Nie dotyczy to osób uprawnionych do zabierania głosu poza kolejnością.
5. Przewodniczący przestrzega dyscypliny obrad i czasu wystąpień. W uzasadnionych wypadkach może wyrazić zgodę na przekroczenie limitu czasu wystąpienia.

### **§ 27[4]**

1. Po przedstawieniu przez referenta sprawy przewidzianej w danym punkcie porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, za zgodą większości zgromadzonych dyskusja może być przeprowadzona łącznie nad kilkoma punktami porządku obrad.
2. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się głosy dotyczące sposobu obradowania i głosowania, dotyczące w szczególności:
  - 1) głosowania bez dyskusji,
  - 2) zakończenia dyskusji,
  - 3) zamknięcia listy mówców,
  - 4) ograniczenia czasu wystąpień,
  - 5) zarządzania przerwy w obradach.
3. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy - jeden za i jeden przeciw wnioskowi.
4. Wnioski oraz oświadczenia do protokołów powinny być składane na piśmie.
5. Dyskusję nad odpowiednim punktem porządku obrad kończy się po wyczerpaniu wszystkich pytań i komentarzy oraz ewentualnych odpowiedzi referenta lub na skutek przegłosowania wniosku formalnego o zakończenie dyskusji.
6. Komisja skrutacyjna oblicza liczbę głosów oddanych za i przeciw oraz liczbę wstrzymujących się od głosowania. W przypadku głosowania kilku wniosków dotyczących tej samej sprawy za przyjęty uważa się wniosek, który uzyskał największą liczbę głosów.
7. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte Statutem rozstrzyga Prezydium Zebrania, zgodnie z przyjętymi ogólnie zasadami obradowania.

### **§ 27[5]**

1. Wybory do Rady Nadzorczej odbywają się w trzecim roku od wyboru Rady.
2. Wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej przed upływem kadencji odbywają się w przypadku utraty mandatu przez członka Rady na zasadach określonych Statutem.
3. Walne Zgromadzenie określa liczbę członków Rady Nadzorczej w bieżącej kadencji zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni do Komisji Skrutacyjnej spośród członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub nieobecnych, którzy wyrazili na piśmie zgodę na kandydowanie, w czasie wyznaczonym przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
5. Zgłoszenie powinno być dokonane na piśmie lub za zgodą Walnego Zgromadzenia ustnie i powinno zawierać:
  - 1) Imię i nazwisko kandydata,
  - 2) Imię i nazwisko zgłaszającego oraz numer mandatu,
6. Kandydat powinien mieć co najmniej pięcioletni staż członkowski oraz wyrazić zgodę na kandydowanie. Składa wówczas ustne oświadczenie, w którym informuje o swoich predyspozycjach i możliwości ich wykorzystania w pracy Rady Nadzorczej. Ponadto stwierdza, spełnia warunki określone w Statucie Spółdzielni dla członków Rady Nadzorczej, a w szczególności:
  - 1) Nie pozostaje w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa

w linii prostej z członkami Zarządu,

- 2) Nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, ani nie pozostaje członkiem władz podmiotów konkurencyjnych,
  - 3) Wypełnia obowiązki członka Spółdzielni.
7. Komisja skrutacyjna ustala kandydatów (listę wyborczą) według porządku alfabetycznego.

#### **§ 27[6]**

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart do głosowania, na których są umieszczone imiona i nazwiska kandydatów.
2. Głosujący powinien skreślić kandydatów, na których nie głosuje.
3. Głos jest nieważny, jeżeli liczba nieskreślonych nazwisk jest większa od liczby miejsc wakujących w Radzie nadzorczej.
4. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart do głosowania do urny w obecności Komisji Skrutacyjnej.
5. Komisja Skrutacyjna przeprowadza głosowanie i ogłasza wyniki wyborów.
6. Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów. Przy równej liczbie głosów przeprowadza się dodatkowe głosowanie, o ile żadna z tych osób nie zrezygnuje z kandydowania.
7. Wybory delegatów na zjazdy związku przeprowadzane są w głosowaniu jawnym.

#### **§ 27[7]**

Po wyczerpaniu wszystkich spraw umieszczonych w porządku obrad Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 27[8]**

1. Sporządzany z obrad Walnego Zgromadzenia protokół przekazany jest przez protokolanta Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia, który po sprawdzeniu zgodności treści zawartych w protokole z przebiegiem obrad, przekazuje go Zarządowi w ciągu 28 dni od zakończenia obrad. Protokół powinien być podpisany przez Przewodniczącego i Sekretarza Walnego Zgromadzenia.
2. Protokół powinien zawierać następujące dane:
  - 1) Datę i porządek obrad,
  - 2) Stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego zgromadzenia i zdolności do podejmowania uchwał,
  - 3) Liczbę obecnych członków,
  - 4) Podstawowe dane w zakresie przedstawionych sprawozdań i zatwierdzonych planów,
  - 5) Streszczenie przebiegu dyskusji,
  - 6) Treść uchwał i wyniki głosowania,
  - 7) Przegłosowane wnioski.
3. Załączniki do protokołu stanowią:
  - 1) lista obecności,
  - 2) sprawozdania,
  - 3) protokoły komisji,
  - 4) uchwały.
4. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez dziesięć lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

## **RADA NADZORCZA**

### **Przepisy ogólne**

#### **§ 28**

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 5 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym, spośród członków Spółdzielni. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i kończy się z chwilą wyboru nowej Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu zwołanym po upływie 3 lat od ostatnich wyborów Rady Nadzorczej.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
4. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadku:
  - 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
  - 4) śmierci członka.
5. W razie utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej, na jego miejsce - do końca kadencji wchodzi członek, który w czasie ostatnich wyborów uzyskał kolejno największą liczbę głosów.
6. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie po wygaśnięciu kadencji, z tym, że nie można być dłużej członkiem Rady Nadzorczej niż przez 2 kolejne kadencje.
7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni, pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej.
8. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić pracownicy Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru pracownika Spółdzielni do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie.

### **Kompetencje Rady Nadzorczej**

#### **§ 29**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczo - finansowych Spółdzielni i programów działalności społeczno - kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - a) badanie okresowych sprawozdań i sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno - gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) wybór, powoływanie i odwoływanie Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępcy,
  - 5) ustalanie zasad wynagradzania Prezesa i członków Zarządu,
  - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 7) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz skarg i wniosków na działalność Zarządu,
  - 8) opracowywanie lub opiniowanie projektów uchwał przedkładanych Walnemu Zgromadzeniu,
  - 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań z działalności Rady Nadzorczej zawierających w szczególności wyniki kontroli i oceny prac Zarządu,

- 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
  - 11) uchwalanie regulaminu Zarządu
  - 12) Skreślony.
  - 13) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów budowlanych,
  - 14) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zasad rozliczania kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, nieruchomościami przeznaczonymi do wspólnego korzystania i ustalanie wysokości opłat za używanie lokali oraz z pozostałych tytułów,
  - 15) uchwalanie planów w zakresie prowadzenia remontów i modernizacji w ramach kierunków działalności uchwalonych przez Walne Zgromadzenie,
  - 16) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych.
  - 17) wyrażanie zgody na zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytów lub pożyczek do łącznej wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
  - 18) wybieranie podmiotu do przeprowadzenia lustracji Spółdzielni,
  - 19) uchwalanie regulaminu przeprowadzania przetargów na usługi, roboty i dostawy.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań lub wyjaśnień, przeglądać księgi, dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza może żądać wykonania na koszt Spółdzielni ekspertyz lub badań przez kwalifikowanych ekspertów w zakresie spraw będących przedmiotem nadzoru i kontroli Rady. O wyborze ekspertów decyduje Rada Nadzorcza.

### § 30

1. Wewnętrzna strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady, określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza, tworzących Prezydium Rady.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący, a w razie nieobecności, jego zastępca -co najmniej raz w miesiącu.
4. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być zwołane na wniosek 2 członków Rady lub na wniosek Zarządu, w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady.
6. Członek Rady Nadzorczej nieobecny na posiedzeniu może zgłosić na piśmie swoje stanowisko do podjętych uchwał, nie później niż na następnym posiedzeniu Rady.
7. Wszystkie decyzje Rady przekazywane są w formie pisemnej jako:
  - a) uchwały,
  - b) zalecenia dla Zarządu wynikające z nadzoru i przeprowadzonych kontroli,
  - c) odpowiedzi i opinie na wnioski Zarządu.
8. Dokumenty opisane w ust. 7 potwierdzone są podpisami Przewodniczącego i Sekretarza Rady i przechowywane w dokumentacji Rady. W razie nieobecności Przewodniczącego dokumenty podpisuje zastępca Przewodniczącego. W razie nieobecności Sekretarza Rady, dokumenty podpisuje członek Rady wybrany do protokołowania posiedzenia spośród obecnych na posiedzeniu członków Rady.
9. Pisma kierowane do organów i instytucji zewnętrznych podpisują Przewodniczący i Sekretarz Rady, a w razie ich nieobecności zastępca Przewodniczącego i wybrany członek Rady.
10. Pisma kierowane do członków Spółdzielni, będące zaprotokołowymi odpowiedziami bądź decyzjami Rady Nadzorczej, podpisuje w imieniu Rady Nadzorczej Przewodniczący, a w razie jego nieobecności, zastępca Przewodniczącego Rady.

11. Uchwały obowiązują wszystkich członków Rady Nadzorczej, niezależnie od ich obecności na posiedzeniu, czy zgłoszeniu stanowiska odrębnego.
12. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni członkowie Zarządu oraz inne osoby.
13. Rada Nadzorcza może powoływać ze swego składu stałe lub doraźne komisje problemowe oraz zobowiązywać swych członków do indywidualnego wykonywania poszczególnych czynności nadzorczych.
14. skreślony

### **Wynagrodzenie Rady Nadzorczej**

#### **§ 31**

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, bez względu na ilość posiedzeń, w formie miesięcznego ryczału, w wysokości nie wyższej niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Wysokość wynagrodzenia określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

### **ZARZĄD**

#### **Przepisy ogólne**

#### **§ 32**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 2 osób, wybieranych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym.
3. W skład Zarządu powinna wchodzić przynajmniej jedna osoba posiadająca licencję zarządcy nieruchomości.  
Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Rada Nadzorcza, z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, zgodnie z Kodeksem pracy.
5. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
6. Jeżeli członek Zarządu jest stroną umowy ze Spółdzielnią, to w imieniu Spółdzielni umowę podpisuje Rada Nadzorcza.
7. Informacje o w/w umowach muszą być podane w sprawozdaniu Rady Nadzorczej na najbliższym Walnym Zgromadzeniu,

### **Kompetencje Zarządu**

#### **§ 33**

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawach lub Statucie dla innych organów Spółdzielni.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu Członków i Radzie Nadzorczej oraz przedstawia informacje na zebraniach członków.
3. Zarząd umieszcza na stronie internetowej Spółdzielni aktualną treść Statutu, regulaminów, uchwał, protokołów lustracji i rocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni".

## **Tryb pracy Zarządu**

### **§ 34**

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

### **§ 35**

1. Oświadczenia woli w imieniu Spółdzielni składają przez swoje podpisy pod pieczętką Spółdzielni dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności faktycznych i prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

## **PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU**

### **§ 36**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach. Odwołanie członka Zarządu może być poprzedzone zawieszeniem go przez Radę Nadzorczą w wykonywaniu funkcji do czasu wyjaśnienia sprawy.
3. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej postanowień określonych w ust. 2 -Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności. Walne Zgromadzenie zwołane w terminie dwóch miesięcy kalendarzowych rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady.
4. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
5. Członek Zarządu i Rady winny czynu lub zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście.

## **GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **§ 37**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne, zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

3. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości na zasadach określonych w odrębnych przepisach.. Decyzję o wyborze podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego podejmuje Rada Nadzorcza.
4. Postanowienia ust. 3 stosuje się odpowiednio do sporządzania i badania sprawozdań finansowych stanowiących podstawę łączenia i podziału Spółdzielni.
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni roboczych przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.
6. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego i innych funduszy własnych Spółdzielni.

### **§ 38**

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze podstawowe:
  - 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach, według stanu na 9.09.2017 r.
  - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat przez członków wpisowego lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusz na remonty i konserwację,
  - 2) skreślony
  - 3) zakładowy fundusz socjalny,
  - 4) fundusz nagród,
  - 5) fundusz zapasowy,
  - 6) fundusz awaryjny (rezerwowy).
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Zarząd zleca Krajowej Radzie Spółdzielczej lub wybranemu Związkowi Rewizyjnemu odpłatne przeprowadzenie lustracji. W okresie prowadzenia inwestycji badanie lustracyjne przeprowadza się co roku.
5. Niezależnie od lustracji, o której mowa w ust. 4, na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/10 członków Spółdzielni, Zarząd jest obowiązany zlecić przeprowadzenie lustracji części lub całości działalności Spółdzielni, albo tylko określonych zagadnień.
6. Rada Nadzorcza, Zarząd oraz pracownicy Spółdzielni są obowiązani udostępnić lustratorowi wszelkie żądane dokumenty, udzielić wyjaśnień oraz pomocy w celu umożliwienia przeprowadzenia rzetelnej lustracji.
7. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

## **PRZEDSIĘWZIĘCIA INWESTYCYJNE**

### **§ 39**

Spółdzielnia może podejmować przedsięwzięcia inwestycyjne w ramach kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej uchwalonych przez Walne Zgromadzenie.

## ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

### Obowiązek ponoszenia opłat za używanie lokali

#### § 40

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat, z zastrzeżeniem §43 ust. 4.
2. Osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, obowiązane są 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.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, garaży, miejsc postojowych są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat z zastrzeżeniem §43 ust. 1, 2 i 4.
4. Właściciele lokali, garaży, miejsc postojowych, nie będący członkami Spółdzielni obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych z zastrzeżeniem §43 ust. 1 i 2.  
Właściciele lokali uczestniczą także w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, w części nie pokrytej pożytkami i dochodami z tych nieruchomości.
5. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną jeśli Spółdzielnia taką prowadzi.
7. Na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości składają się w szczególności:
  - a) koszty eksploatacji bezpośredniej w tym: koszty utrzymania pracowników, koszty przeglądów i konserwacji, koszty utrzymania zieleni i terenów wspólnego użytkowania, koszty materiałów eksploatacyjnych, koszty energii elektrycznej na potrzeby ogólne osiedla, podatki od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu,
  - b) koszty dostawy zimnej wody, wywozu śmieci, i odprowadzania ścieków, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, konserwacji domofonów, eksploatacji parkingów, dostawy gazu,
  - c) koszty remontów.
8. Za opłaty określone w ust. 1, 2, 3, 4 i 5 odpowiedzialni są solidarnie z członkami Spółdzielni, którym przysługują tytuły prawne do lokali i z osobami nie będącymi członkami, którym przysługują tytuły prawne do lokali, stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, osoby faktycznie korzystające z lokalu, za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu, a także współwłaściciele lokali i spółdzielczych własnościowych praw

### Wysokość i rozliczanie opłat za lokale

#### § 41

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 40, jest ustalana na podstawie:

- 1) skreślony
  - 2) regulaminu rozliczania kosztów zarządu zasobami mieszkaniowymi,
  - 3) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki cieplnej.
2. Szczegółowe regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.
3. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
- 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (w skali lokalu, budynku, nieruchomości, zespołu nieruchomości) - jednolicie na całość zasobów,
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, w/g urządzeń pomiarowych),
  - 3) określenie zasad różnicowania obciążeń poszczególnych rodzajów lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ze względu na sposób wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, użytkowe),
  - 4) określenie zasad różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i stopnia atrakcyjności, o ile regulamin będzie przewidywał taką możliwość,
  - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali, w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię, w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
- 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
  - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
  - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
  - 4) zasady stosowania współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
  - 5) zasady stosowania bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
  - 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli terminu rozliczenia nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

## § 42

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danej nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 2, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega rozliczeniu na poszczególne lokale po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Opłaty, o których mowa w § 40, powinny być uiszczane co miesiąc, z góry, do 15 każdego miesiąca.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w §40 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, jak np. energii, gazu, wody, odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 40, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Osoby, o których mowa w § 40 mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
6. W razie wystąpienia na drogę sądową, osoby te ponoszą opłaty w wysokości dotychczasowej, a ciężar udowodnienia zasadności zmiany opłat obciąża Spółdzielnię.
7. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek członka, Rada Nadzorcza, po zasięgnięciu opinii Zarządu,

może podjąć uchwałę o niepobieraniu odsetek albo częściowym umorzeniu należności z tego tytułu.

### **Rozliczanie pożytków i kosztów nieruchomości wspólnej**

#### **§ 43**

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

#### **§ 44**

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany pionów kanalizacyjnych, ciepłej i zimnej wody, instalacji gazowej i centralnego ogrzewania bez urządzeń odbiorczych.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw i wymian wewnątrz lokali, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

### **Rozliczanie napraw wewnątrz lokali**

#### **§ 45**

1. Naprawy wewnątrz lokali, nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni, obciążają członków zajmujących te lokale.  
Jako podstawowe obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu, uznaje się:
  - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawy okien i drzwi,
  - 3) naprawy i wymianę urządzeń techniczno-sanitarnych,
  - 4) naprawy przewodów odpływowych z urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5) naprawa lub wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z osprzętem,
  - 6) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - 7) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu, zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu, mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością.

#### **§ 46**

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali, rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady, poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu, wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia, uwzględniana jest przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu, należności wymagalne od członka z tytułu przekształcenia, nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu, sfinansowanego przez członka.

### **Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej**

#### **§ 47**

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię oraz ustalania obciążeń finansowych członków z tego tytułu, uchwała Rada Nadzorcza.

### **TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

#### **§ 48**

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może, ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, garażu lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
2. Wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe.

#### **§ 49 - § 57**

Skreślone

### **SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU**

#### **§ 58**

1. Skreślony
2. Skreślony.
3. Skreślony.
4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

#### **§ 59**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Skreślony.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego, na podstawie aktualnego zaświadczenia Spółdzielni. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
5. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.

## **§ 60 - § 64**

Skreślone

## **§ 65**

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

## **§ 66**

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

## **§ 67**

Skreślony

## **§ 68**

1. W przypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa, po potrąceniu należności wymienionych w §67 ust.2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

## **§ 69**

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości. W razie odmowy przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni, przysługuje mu roszczenie o zwrot złożonej rękojmi.

## **Przeniesienie własności lokalu i garażu**

### **§ 70**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć w terminie 6 miesięcy od złożenia wniosku przez osobę uprawnioną umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez nią;
  - 1) spłaty przypadającej na 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 § 40 ust. 1 i 2 Statutu.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### **§ 71**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na nich ułamkowy udział we współwłasności garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe. Warunkiem przeniesienia własności udziału jest uregulowanie na rzecz Spółdzielni zobowiązań związanych z miejscem postojowym.
2. Koszty przeniesienia udziału we współwłasności wielostanowiskowego garażu na rzecz osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.

### **§ 72**

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

## **Wynajmowanie lokalu**

### **§ 73**

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu, bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek lub osoba nie będąca członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązani są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tym fakcie.
2. Umowy zawarte w sprawie korzystania z lokalu lub jego części, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

## **Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego**

### **§ 74**

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

## **PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU**

### **Przepisy ogólne**

#### **§ 75**

1. Z członkiem ubiegającym 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:
  - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową - określonych w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.
  - 5) inne postanowienia uzgodnione przez strony.
2. Członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.

### **Zawieranie umowy**

#### **§ 76**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w **§75** ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą odrębnej własności lokalu". Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabywanie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków, zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### **§ 77**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### **§ 78**

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z

nim udziałami w nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana więcej niż jednym budynkiem.

### **§ 79**

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta

## **Rozwiązanie umowy**

### **§ 80**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek 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 wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

## **Relacje między Spółdzielnią i właścicielem lokalu**

### **§ 81- § 84**

Skreślony.

### **§ 85**

Skreślony

### **§ 86**

Skreślony

### **§ 87**

Skreślony

## **Koszty przekształceń**

### **§ 88**

Osoba wnioskująca zmianę tytułu prawnego do lokalu, jest obowiązana:

1. wpłacać należności warunkujące zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni,
2. uczestniczyć w poniesionych przez Spółdzielnię, a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztach scalania lub podziału nieruchomości,

3. pokryć wydatki związane z uzupełnieniem lub odtworzeniem dokumentacji technicznej nieruchomości, o której mowa w ustawie o własności lokali,
4. pokryć koszty:
  - a) nabycia przez Spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu,
  - b) czynności geodezyjnych,
  - c) wyceny wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
  - d) zawarcia aktu notarialnego,
  - e) założenia księgi wieczystej i wpisu prawa własności.
5. spłacić wszelkie długi związane z lokalem.

### **Tryb przekształceń lokali użytkowych i garaży**

#### **§ 89**

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 związanych z najmem.

#### **§ 90**

Skreślony

### **Postępowanie w przypadku śmierci członka lub najemcy**

#### **§ 91**

Skreślony

### **Regulacje związane z hipoteką i księgą wieczystą**

#### **§ 92 - § 95**

Skreślony

**Niniejszy jednolity tekst Statutu został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 26 września 2022 r. z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.**