

**STATUT**

**MIEDZYZAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**„BUDOWLANI”**

**z siedzibą w WARSZAWIE**

**tekst jednolity**

**uwzględniający zmianę Statutu uchwaloną**

**na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu 14.06.2025 roku**

## SPIS TREŚCI

<b>TYTUŁ I</b>	<b>POSTANOWIENIA OGÓLNE</b>	<b>2</b>
Rozdział 1	Postanowienia wstępne	2
Rozdział 2	Cel i przedmiot działalności Spółdzielni	2
<b>TYTUŁ II</b>	<b>CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI</b>	<b>3</b>
Rozdział 1	Powstanie członkostwa w Spółdzielni	3
Rozdział 2	Prawa i obowiązki członków Spółdzielni	6
Rozdział 3	Opłaty członkowskie	9
Rozdział 4	Ustanie członkostwa w Spółdzielni	11
Rozdział 5	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	12
<b>TYTUŁ III</b>	<b>PRAWA DO LOKALI</b>	<b>13</b>
Rozdział 1	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	13
Rozdział 2	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	14
Rozdział 3	Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i o innym przeznaczeniu w odrębną własność	16
Rozdział 4	Prawo odrębnej własności lokalu	16
Rozdział 5	Najem lokali	18
<b>TYTUŁ IV</b>	<b>ORGANY SPÓŁDZIELNI</b>	<b>19</b>
Rozdział 1	Postanowienia ogólne	19
Rozdział 2	Walne Zgromadzenie	20
Rozdział 3	Rada Nadzorcza	22
Rozdział 4	Zarząd	24
Rozdział 5	Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	26
Rozdział 6	Rady Osiedli i Rady Budynków	26
<b>TYTUŁ V</b>	<b>GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI</b>	<b>28</b>
<b>TYTUŁ VI</b>	<b>POSTANOWIENIA KOŃCOWE</b>	<b>29</b>

## DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### Rozdział 1. Postanowienia wstępne

#### § 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani” w Warszawie i zwana jest dalej Spółdzielnią. Spółdzielnia może używać skrótu nazwy MSM „Budowlani”.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

#### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta stołecznego Warszawy.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

#### § 3

Działalność swoją Spółdzielnia opiera na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. nr 30, poz. 210 z późniejszymi zmianami) oraz przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. nr 119 poz. 27 z 2001 r. z późniejszymi zmianami), oraz na podstawie zarejestrowanego Statutu Spółdzielni.

#### § 4

Spółdzielnia może przystępować do związków spółdzielczych z poszanowaniem zasad określonych w prawie spółdzielczym, uczestniczyć w spółkach cywilnych i handlowych oraz zawierać umowy o współpracy z innymi podmiotami.

### Rozdział 2. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni

#### § 5

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz zarządzanie nimi.

#### § 6

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni, w szczególności jest:
  - 1) wnoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych na własny rachunek;
  - 2) zarządzanie i wynajem nieruchomości własnych lub dzierżawionych;
  - 3) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie;

- 4) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
  - 5) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
  - 6) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków;
  - 7) przygotowanie terenu pod budowę;
  - 8) wykonywanie instalacji budowlanych;
2. Spółdzielnia może:
- 1) budować lub nabywać budynki w celu ustanawiania na rzecz członków prawa lokatorskiego do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
  - 2) budować lub nabywać budynki w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
  - 3) budować i nabywać domy jednorodzinne w celu przeniesienia na członków własności tych domów;
  - 4) udzielać pomocy członkom Spółdzielni w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;
  - 5) budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu oraz miejsc postojowych.
3. Spółdzielnia może ponadto:
- 1) wynajmować lokale mieszkalne;
  - 2) wynajmować lokale o innym przeznaczeniu;
  - 3) wynajmować miejsca postojowe na parkingach;
  - 4) wydzierżawiać nieruchomości gruntowe;
  - 5) podejmować inne działania mające na celu pozyskiwanie środków na działalność statutową.
4. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
5. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

## **DZIAŁ II CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI**

### **Rozdział 1. Powstanie członkostwa w Spółdzielni**

#### § 7

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w Spółdzielni;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu w Spółdzielni (zwane dalej "ekspektatywą własności").

2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tejże ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem lit. f) niniejszego ustępu;
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tejże ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 14 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 (siedmiu) dni Spółdzielnię o nabyciu prawa;
6. Jeżeli okoliczności określone w poprzednich ustępach zaistniały przed 09.09.2017r., osoba niebędąca członkiem nabywa członkostwo od 09.09.2017 r.;
7. W przypadkach określonych w poprzednich ustępach Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków;
8. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni o okolicznościach określonych w powyższych ustępach, w terminie 7 (siedmiu) dni od ich zaistnienia;
9. Członek Spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w powyższych ustępach;
10. Osoba, o której mowa w powyższych ustępach jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w powyższych ustępach, do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jego dane:
  - 1) imiona i nazwisko; w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę oraz odpis z właściwego rejestru;
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
  - 3) miejsce zamieszkania; w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż wskazany pod lit. b) powyżej;

- 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
- 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa pod lit. b) powyżej, zobowiązane do wnoszenia opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania do Spółdzielni;
- 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres poczty elektronicznej e-mail;
- 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w pkt. 1 powyżej;
11. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 10, członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 (siedmiu) dni od zaistnienia zmian. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
12. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres;
13. Postanowienia §7 ust. 1 i ust. 3 powyżej, stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje w Spółdzielni prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> tejże ustawy;
14. 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 powyżej, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim powyżej, 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. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia Spółdzielni informacji o wyborze;
15. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

## § 8

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta oraz najemcy lokalu zakładowego z zastrzeżeniem ust. 12 poniżej.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji.
5. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
  - a) jego imiona i nazwisko; w przypadku osoby prawnej nazwę;
  - b) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało prawo;

- c) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż wskazany pod lit. b) powyżej;
  - d) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
  - e) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa pod lit. b) powyżej, zobowiązane do wnoszenia opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania do Spółdzielni;
  - f) numer telefonu oraz ewentualnie adres poczty elektronicznej e-mail;
  - g) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona pod lit. a) powyżej.
7. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 (siedmiu) dni od zaistnienia określonych w ust. 6 okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
8. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
9. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu 2 (dwóch) miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
10. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 (dwóch) tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
11. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 (trzech) miesięcy i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 (czternastu) dni od jej podjęcia. Uchwała Rady jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
12. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu 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 (dwanaście) miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
13. Jeżeli prawo określone w ust. 12 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 12 i pozostają członkami Spółdzielni.

## **Rozdział 2. Prawa i obowiązki członków Spółdzielni**

### **§ 9**

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni;
  - b) prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z przedmiotem działania Spółdzielni;
  - c) prawo otrzymywania informacji o sposobie załatwienia wniosków, o których mowa w lit. b) powyżej;
2. Ponadto członek Spółdzielni – w zakresie ustalonym przepisami obowiązującego prawa i postanowieniami Statutu - ma prawo do:
  - a) wnioskowania o zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

- b) żądania zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu w trybie określonym w Statucie;
- c) wnioskowania o przekształcenia praw lokatorskich w odrębną własność lokalu, jak też własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność oraz prawo do przeniesienia praw uzyskanych z przekształcenia na inne osoby, z zachowaniem formy notarialnej,
- d) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wspólnych pomieszczeń oraz innych urządzeń i usług Spółdzielni;
- e) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
- f) żądania - w trybie przewidzianym w Statucie - zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku jego obrad określonych spraw;
- g) otrzymania - w trybie przewidzianym w Statucie - informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
- h) przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia;
- i) zaskarżania do sądu powszechnego uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu;
- j) przeglądania rejestru członków Spółdzielni;
- k) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni, w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa;
- l) prawo do kwestionowania wysokości opłat związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz stanowiących mienie Spółdzielni, w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, a po jego wyczerpaniu na drodze sądowej;
- m) prawo do uzyskania zaświadczenia o stanie, statusie i wielkości zajmowanego lokalu;
- n) otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie, z tym zastrzeżeniem, że Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeśli narażałoby to prawa tych osób lub jeśli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta uzyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi jej znaczną szkodę. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów z osobami trzecimi może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów.

## § 10

1. Członek Spółdzielni obowiązany jest:
  - a) wnieść wkład budowlany w wysokości ustalonej w ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy, jeśli ubiega się o uzyskanie własności lokalu;
  - b) wnieść wkład mieszkaniowy określony w umowie ze Spółdzielnią, o ile ubiega się o uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego oraz w terminie spłacać raty kredytu bankowego zaciągniętego przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy;
  - c) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu lub terenu;

- d) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu, a także uiszczać wpłaty na fundusz remontowy;
  - e) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz informować Spółdzielnię o aktualnym stanie osób, które korzystają z jego lokalu;
  - f) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej, kwestionariuszu osobowym oraz o wynajęciu lokalu, jeśli miałyby to wpływ na wysokość opłat lub zmianę charakteru lokalu;
  - g) przystąpić w wyznaczonym terminie do aktu notarialnego, dotyczącego ustanowienia odrębnej własności lokalu i pokryć związane z tym wydatki;
  - h) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i o jego zabezpieczenie oraz o ochronę środowiska naturalnego,
  - i) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym,
  - j) niezwłocznie udostępnić lokal w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody w celu jej usunięcia; w przypadku odmowy udostępnienia lokalu lub nieobecności, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy zachodzi konieczność przy udziale Straży Pożarnej lub innych właściwych służb technicznych;
  - k) poinformować Zarząd, kto ma dostęp do lokalu na wypadek awarii;
  - l) udostępnić zajmowany lokal, po uzgodnieniu zakresu robót i terminu, w celu przeprowadzenia naprawy, remontu lub modernizacji obciążających Spółdzielnię, dokonywania koniecznych przeglądów, a także w celu kontroli stanu technicznego i sanitarnego lokalu oraz innych niezbędnych potrzeb;
  - m) niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o założeniu oddzielnej księgi wieczystej dla zajmowanego przez siebie lokalu;
  - n) niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz zmianach liczby zamieszkujących w lokalu, a także odbierania kierowanej do niego korespondencji;
  - o) w przypadku nieobecności dłuższej niż 1 (jeden) miesiąc powiadomić Spółdzielnię i wskazać na piśmie swego pełnomocnika, który będzie wypełniał jego obowiązki względem Spółdzielni;
2. Członek Spółdzielni nie wnosi od 09.09.2017 r. wpisowego i udziałów.
  3. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 09.09.2017 r., to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały.
  4. W przypadku śmierci członka, spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
  5. Zwrot, o którym mowa w ust. 2 i 3 powyżej nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
  6. Spółdzielnia zwraca udział w nominalnej wysokości z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
  7. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.

8. Wpisowe wniesione do 09.09.2017 r. nie podlega zwrotowi.

### **Rozdział 3. Opłaty członkowskie**

#### § 11

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem, o którym mowa w ust. 5 poniżej.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3 powyżej.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem, o którym mowa w ust. 6 poniżej.
6. 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. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5 powyżej, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa 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.
8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6 powyżej, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
9. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5 powyżej, wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca.

10. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5 powyżej, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
11. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
12. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-3 i 5 powyżej, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
13. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i podatków, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-3 i 5 powyżej, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni nie wymaga uzasadnienia na piśmie.
14. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
15. Wysokość opłat, o których mowa powyżej jest ustalana na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, poniesionymi w danym roku. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.
16. Opłaty za wymianę wodomierzy i ciepłomierzy obciążają członków Spółdzielni i osoby niebędące członkami, którym przysługuje prawo do lokalu.

## § 12

1. Przyznany członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie (mieszkalne lub na oznaczoną działalność gospodarczą). W części lokalu mieszkalnego członek Spółdzielni może również wykonywać działalność gospodarczą lub twórczą, o ile nie będzie ona utrudniać korzystania z innych lokali w tym samym budynku, w szczególności nie będzie oddziaływać na sąsiadujące mieszkania i naruszać porządku domowego. O zamiarze podjęcia takiej działalności (np. otworzenie biura czy punktu usług domowych), członek winien powiadomić Spółdzielnię z odpowiednim wyprzedzeniem. Brak sprzeciwu Spółdzielni w ciągu 2 (dwóch) tygodni od otrzymania pisemnego zawiadomienia uważa się za zgodę na wykonywanie określonej działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym. Zgoda ta może być z ważnych powodów cofnięta.
2. Członek, który wynajmuje swój lokal w całości lub części, nie musi uzyskiwać na to zgody Spółdzielni lecz winien ją o tym powiadomić pisemnie, jeśli byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego przeznaczenia, a nadto gdyby miało wpływ na wysokość opłat. Ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. Wykorzystanie mieszkania na cele użytkowe rodzi obowiązek ponoszenia podwyższonych opłat od całości lub części mieszkania.
4. Szczegółowe zasady korzystania z lokali i urządzeń Spółdzielni oraz ich wynajmowania określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

## Rozdział 4. Ustanie członkostwa w Spółdzielni

### § 13

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- a) wystąpienia właściciela;
- b) podziału Spółdzielni i przejścia członka do nowopowstałej Spółdzielni;
- c) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania;
- d) likwidacji Spółdzielni;
- e) okoliczności określonych w § 16 poniżej.

### § 14

1. Członek będący właścicielem może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem dokonany w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### § 15

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - d) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - f) rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup>ust. 1 i art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba, że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
5. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu 3 (trzech) lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego, Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz

- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
6. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu, oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
  7. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1 – 6 powyżej, Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
  8. Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
  9. Jeżeli zmarły członek Spółdzielni pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni ustanowić wspólnego pełnomocnika praw majątkowych zmarłego lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd.

## **Rozdział 5. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

### § 16

1. Sprawy między członkami a Spółdzielnią są rozstrzygane w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. O uchwale organu Spółdzielni zainteresowany członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie z pouczeniem o prawie i terminie do odwołania się oraz o skutkach jego niezachowania. Odwołanie wymaga formy pisemnej.
3. Wnioski członków Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią powinny być rozstrzygane w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana - w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. Odwołania w sprawie opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych powinny być rozpatrywane poza kolejnością.

### § 17

1. Od uchwały Zarządu przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej. Termin wniesienia odwołania wynosi 30 dni od daty otrzymania przez członka zawiadomienia o uchwale. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia, zaś o uchwale organu odwoławczego członek powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno podawać treść uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. Decyzja Rady Nadzorczej oraz decyzja Zarządu, od której nie zgłoszono odwołania w terminie, są ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
3. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

### § 18

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w I-jej instancji służy odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od jej doręczenia. Odwołanie rozpatrywane jest na najbliższym zaplanowanym Walnym Zgromadzeniu.
2. Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie złożone po terminie określonym w §18 ust. 1, jeśli opóźnienie będzie usprawiedliwione ważnymi przyczynami i nie będzie nadmierne.

## § 19

Postanowienia Statutu dotyczące postępowania wewnątrzspółdzielczego nie ograniczają możliwości dochodzenia przez członków ich praw przed sądem.

## § 20

W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze podlega umorzeniu.

### **DZIAŁ III. PRAWA DO LOKALI**

#### **Rozdział 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

## § 21

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

## § 22

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie.
2. Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
3. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - a. spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa;
  - b. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w dziale II Statutu.
4. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
6. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

## **Rozdział 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

### § 23

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców, podlega egzekucji i może być przedmiotem hipoteki. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności.

## § 24

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielnie księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

## § 25

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

## § 26

Po wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, obowiązane są do zwolnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

## § 27

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli nie jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony powyżej, Spółdzielnia powinna zbyć w trybie przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość rynkową nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 31 ust. 2 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

## § 28

1. Wartość własnościowego prawa do lokalu ustala się na dzień wygaśnięcia tego prawa.
2. Osoba uprawniona nie może domagać się wypłaty należności, o której mowa w § 31 przed upływem miesiąca od dnia wydania lokalu Spółdzielni w stanie wolnym.

## § 29

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem umowy przeniesienia prawa do lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek

spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik / przedstawiciel / może być uprawniony do udziału w Walnym Zgromadzeniu.

### § 30

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

## **Rozdział 3.**

### **Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i o innym przeznaczeniu w odrębną własność**

### § 31

Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu, na warunkach określonych obowiązującym prawem.

## **Rozdział 4. Prawo odrębnej własności lokalu**

### § 32

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - a. zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
  - b. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
  - c. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
  - d. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
  - e. inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego

przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Przepisy ust. 1 pkt b i c oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

### § 33

Członek 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.

### § 34

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w §37 powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### § 35

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w §32 lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w §32 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w §32 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 inaczej.

### § 36

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w §32 albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w §32, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

## § 37

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które 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.

## § 38

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem wyjątków wskazanych w Statucie lub ustawie.

## § 39

Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu, do dysponowania lokalem, w szczególności zbycia lokalu, oddania go w najem albo bezpłatnego używania, a także do korzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni.

## § 40

Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 37, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

## § 41

Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym Spółdzielnia sprzedaje ten lokal w trybie przetargowym, zgodnie z przyjętym regulaminem.

## **Rozdział 5. Najem lokali**

## § 42

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe członkom oraz osobom fizycznym i prawnym, nie będącymi członkami Spółdzielni w drodze przetargu.
2. Warunki przetargu ustala każdorazowo Zarząd, kierując się zasadą wyboru osoby fizycznej lub prawnej, oferującej najwyższą cenę, przy jednoczesnym nieuciążliwym sposobie eksploatacji lokalu.
3. Wyboru najemcy dokonuje Zarząd. Zarząd może zasięgnąć opinii w tym zakresie Rady Nadzorczej.
4. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.

## § 43

Zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów budowlanych uchwała Rada Nadzorcza.

## **Dział IV ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

#### § 44

**Organami Spółdzielni są:**

- A. WALNE ZGROMADZENIE
- B. RADA NADZORCZA, ZWANA DALEJ RADĄ
- C. ZARZĄD
- D. RADY OSIEDLI i RADY BUDYNKÓW

#### § 45

Wybory do Rady i Zarządu dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka Rady i Zarządu następuje także w głosowaniu tajnym.

#### § 46

Kandydaci do Zarządu lub do Rady Nadzorczej przed umieszczeniem ich nazwisk na kartach wyborczych, składają oświadczenia, że nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w §65 ust. 3 Statutu.

#### § 47

Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów, o ile suma głosów „za” jest większa od liczby głosów „przeciw” i „wstrzymujących się”.

#### § 48

Tryb zwoływania posiedzeń Walnego Zgromadzenia, Rady i Zarządu oraz warunki podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie, Radę i Zarząd określa Statut oraz regulaminy tych organów.

### **Rozdział 2. Walne Zgromadzenie**

#### § 49

1. Walne Zgromadzenie członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W Walnym Zgromadzeniu mogą brać udział tylko członkowie Spółdzielni.
3. Osoba małoletnia oraz ubezwłasnowolniona bierze udział przez swojego przedstawiciela ustawowego. Taki pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka Spółdzielni.

Osoba prawna bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu, zgodnie z prawem pełnomocnika.

4. Każdy członek ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów i lokali.
5. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielni oraz inne osoby zaproszone przez Zarząd i Radę.
6. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze nie stosuje się.
7. Pełnomocnik członka Spółdzielni nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni i Walnego Zgromadzenia.

#### § 50

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej.
2. Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej i Rady Osiedli.
3. Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach.
4. Udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
5. Rozpatrywanie wniosków wynikających z regulaminów, przedstawionego protokołu polustracyjnego, Regulaminów działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał i wniosków w tym zakresie.
6. Uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.
7. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
8. Oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać.
9. Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
10. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, jej podziału lub likwidacji oraz zbycia nieruchomości.
11. Uchwalanie zmian Statutu Spółdzielni.
12. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
13. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych oraz związków lub występowania z nich.
14. Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

#### § 51

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Ponadto Zarząd zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - a) Rady Nadzorczej,

- b) przynajmniej 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być złożone w pisemnym wniosku z podaniem celu jego zwołania. Zarząd obowiązany jest zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się odbyć przed upływem 6 tygodni od daty zgłoszenia żądania.
  5. Jeżeli Zarząd nie zwoła Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie określonym w ust. 4, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

#### § 52

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej 21 dni przed ustalonym terminem Walnego Zgromadzenia lub jego części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce i porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane 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 Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez Członków Spółdzielni.
6. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom w terminach i sposób określony powyżej. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć je do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

#### § 53

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub jej inny upoważniony członek.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium obrad w składzie, co najmniej: przewodniczący, sekretarz i asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

#### § 54

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia są podejmowane zwykłą większością oddanych głosów. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się głosy oddane „za”,

„przeciw” i „wstrzymujące się. Uchwałę uważa się za podjętą w sytuacji gdy głosów „za” jest więcej niż głosów „przeciw” i „wstrzymujących się”.

3. Kwalifikowana większość głosów wymagana jest dla podjęcia uchwał:
  - a) likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej oraz przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku uprzedniego postawienia jej w stan likwidacji – większość kwalifikowana 3/4,
  - b) o zmianie Statutu, o połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią, i o odwołaniu członków Rady Nadzorczej i Zarządu na zasadzie art. 49 §4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze- większość kwalifikowana 2/3.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej i Rad Osiedla oraz odwołania członków tych organów. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad z wyłączeniem wyboru przewodniczącego i sekretarza Walnego Zgromadzenia.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni i jej organy.
6. Członek Spółdzielni, Rada Nadzorcza i Zarząd mogą zaskarżyć do sądu każdą uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub z postanowieniami Statutu. Orzeczenie sądu uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni.
7. Szczegółowy tryb prowadzenia obrad, przeprowadzania wyborów oraz odwoływania członków Rady Nadzorczej i Rad Osiedli określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

#### § 55

1. Obrady Walnego Zgromadzenia są protokołowane. Protokół oraz uchwały podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły i uchwały są jawne dla członków Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni przechowuje protokoły przez co najmniej 10 lat.

### **Rozdział 3. Rada Nadzorcza**

#### § 56

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 6-12 członków Spółdzielni wybieranych przez Walne Zgromadzenie.
3. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od zwyczajnego Walnego Zgromadzenia do zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbywanego w trzecim roku po wyborze ustępującej Rady Nadzorczej.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
5. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni. Jeśli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
7. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń. Wysokość przysługującego ryczału określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
8. W wyborach należy dążyć do proporcjonalnej reprezentacji poszczególnych Osiedli i budynków.

#### § 57

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - a) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
  - b) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
  - c) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - d) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru - do końca kadencji Rady Nadzorczej innego członka Rady Nadzorczej.
3. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie po upływie kadencji.

#### § 58

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. uchwalanie planów gospodarczych, programów działalności społeczno – kulturalnej oraz zasad gospodarki finansowej osiedli,
2. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - a) badanie okresowych sprawozdań Zarządu oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c) przeprowadzania kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
3. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
4. podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych,
5. współdziałanie z Zarządem w sprawach Spółdzielni,
6. rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz skarg na działalność Zarządu,
7. zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
8. wybór i odwołanie członków Zarządu,
9. podejmowanie uchwał, co do wszelkich czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu, lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach (do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady),
10. podejmowanie uchwał w przedmiocie skierowania do Zarządu wniosku o przymusową sprzedaż lokalu w trybie art. 17<sup>10</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,

11. uchwalanie regulaminu w sprawie warunków organizacyjno – finansowych inwestycji realizowanych w celu sprzedaży mieszkań,
12. uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia lub Zarządu,
13. podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
14. reprezentowanie Spółdzielni w sprawach o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, wniesionych przez Zarząd,
15. podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
16. wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego,
17. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
18. powoływanie na wniosek 2/3 członków Spółdzielni danego budynku lub osiedla nowej Rady Osiedla lub Rady Budynku.
19. wyrażanie zgody na nabycie przez Zarząd nieruchomości, przy czym nie narusza to kompetencji Walnego Zgromadzenia określonych w §50 Statutu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”.

#### § 59

1. W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać odpowiednio stan majątku Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swej działalności; w sprawozdaniach powinny być przedstawione między innymi wyniki kontroli i ocena rocznych zamknięć rachunkowych Spółdzielni.

#### § 60

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza oraz w miarę potrzeby powołuje spośród członków Spółdzielni komisje, ustalając zakres ich działalności.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca, co najmniej raz na miesiąc.
3. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia – lub upoważniony przez niego Członek Prezydium – w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
4. Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.
5. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

### **Rozdział 4. Zarząd**

#### § 61

1. Zarząd kieruje bezpośrednio działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Zarząd składa się z 3 osób, w tym Prezesa i dwóch członków.
3. Członków Zarządu, którzy spełnili warunki ogłoszonego przez Radę Nadzorczą konkursu, wybiera Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów, w tym członków Spółdzielni i osób niebędących członkami Spółdzielni.
4. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym.
5. Rada Nadzorcza może odstąpić od konkursu w przypadku spełnienia przez pracownika Spółdzielni warunków stawianych Członkowi Zarządu zgodnie z przyjętym regulaminem.

#### § 62

Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i czynności niezastrzeżonych dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:

1. wydawanie decyzji w sprawach członkowskich (podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni),
2. podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności lokali oraz zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych oraz o budowę tych lokali,
3. zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i innych umów określonych w Kodeksie cywilnym i Kodeksie Pracy,
4. opracowywanie struktury organizacyjnej funkcjonowania Spółdzielni i przedstawienie jej Radzie,
5. angażowanie i zwalnianie pracowników,
6. sporządzanie projektów planów gospodarczo – finansowych i innych planów działalności Spółdzielni i przedkładanie ich do akceptacji Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
7. prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych oraz finansowych,
8. zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
9. prowadzenie spraw związanych z windykacją należności na rzecz Spółdzielni,
10. sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
11. sporządzanie projektów podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
12. zwoływanie Walnego Zgromadzenia, ustalania porządku obrad na Walne Zgromadzenie po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej,
13. zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
14. udzielanie pełnomocnictw,
15. współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
16. prowadzenie rejestru członków Spółdzielni zawierającego ich imiona i nazwiska członków oraz ich miejsce zamieszkania, wysokość wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.

#### § 63

Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

## § 64

1. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu i zwołuje posiedzenia Zarządu.
2. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, nie rzadziej niż trzy razy na kwartał.
3. Zarząd podejmuje uchwały większością głosów.
4. Posiedzenia Zarządu są protokołowane. Protokół podpisują wszyscy członkowie Zarządu obecni na posiedzeniu.

**Rozdział 5. Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu**

## § 65

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej i członkami Zarządu w związku małżeńskim nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności wykonywać usług i dostaw na rzecz Spółdzielni oraz uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni.
4. W czasie wyborów Rady Nadzorczej i Zarządu kandydaci zobowiązani są złożyć jednocześnie oświadczenie dotyczące posiadania biernego prawa wyborczego oraz że spełniają warunki określone w ust. 3.

## § 66

1. Naruszenie zakazu konkurencji, o którym mówi §65 ust. 3 stanowi podstawę do:
  - a) odwołania członka Rady Nadzorczej i Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach,
  - b) zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności członka Rady,
  - c) odpowiedzialności odszkodowawczej w razie powstania szkody w majątku Spółdzielni.
2. Uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Walne Zgromadzenie na najbliższym posiedzeniu rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonych członka Rady Nadzorczej.

## § 67

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni i lub pełnomocnikami Zarządu.

**Rozdział 6. Rady Osiedli i Rady Budynków**

## § 68

1. Rada Osiedla jest Organem Spółdzielni działającym w wyodrębnionym organizacyjnie Osiedlu i stanowi proporcjonalną reprezentację danego osiedla.

2. Rada Budynku jest organem Spółdzielni działającym w danym Budynku i stanowi proporcjonalną reprezentację danego Budynku.
3. Liczbę członków poszczególnych Rad Osiedli i Rad Budynków – nie większą jednak niż 7 - oraz zasady ich wyboru określa regulamin przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej.
4. Członkiem Rady Osiedla i Rady Budynku może być członek Spółdzielni zamieszkujący faktycznie na danym Osiedlu.

#### § 69

1. Członek Rady Osiedla lub Rady Budynku powoływany jest uchwałą Walnego Zgromadzenia na trzyletnią kadencję.
2. Mandat członka Rady Osiedla lub Rady Budynku wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
3. Utrata mandatu przez członka Rady Osiedla lub Rady Budynku przed upływem kadencji następuje na skutek: rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni, śmierci, zamiany lokalu na położony w obrębie innego osiedla oraz zamieszkiwanie poza osiedlem.
4. Członek Rady Osiedla lub Rady Budynku może być odwołany uchwałą Walnego Zgromadzenia.
5. W sytuacji gdy ilość członków Rady Osiedla lub Rady Budynku nie odpowiada minimalnej liczbie przewidzianej w regulaminie, o którym mowa w §68 ust. 3 przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu wybory uzupełniające.

#### § 70

1. Do zakresu działania Rady Osiedla i Rady Budynku należy:
  - 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej,
  - 2) współdziałanie z Radą Nadzorczą w planowaniu kontroli i nadzoru nad działalnością Administracji Osiedla,
  - 3) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia Spółdzielni,
  - 4) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego w zakresie bezpieczeństwa, ochrony środowiska, poszanowania mienia i innych zadań wynikających z bieżącej działalności osiedla i życia ogółu mieszkańców,
  - 5) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłoszonych przez członków Spółdzielni oraz skarg na działalność Administracji Osiedla, a także rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla lub budynku,
  - 6) uczestniczenie w komisjach przetargowych dotyczących wyboru wykonawców prac modernizacyjnych i remontowych prowadzonych w osiedlu lub budynku oraz innych dotyczących osiedla i budynku.

2. Wszelkie propozycje zgłaszane przez Rady Osiedli i Rady Budynków, a rodzące skutki prawno-finansowe, muszą być rozpatrywane przez Zarząd, który podejmuje stosowne decyzje. Od decyzji tych istnieje możliwość odwołania się do Rady Nadzorczej, która ostatecznie rozstrzyga sprawę w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
3. Szczegółowe zasady organizacyjne i zakres działania rad określa Regulamin Rad Osiedli i Rad Budynków zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.

## **DZIAŁ V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### § 71

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą według zasad rachunku ekonomicznego zgodnie z interesem ekonomicznym Spółdzielni, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
4. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.
5. Członek Spółdzielni uczestniczy w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.

### § 72

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art.1 ust.3 ustawy, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

### § 73

1. Spółdzielnia tworzy:
  - a) fundusze własne:
    - fundusz udziałowy – powstający z wpłat udziałów członkowskich,
    - fundusz zasobowy – powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w przepisach,
    - fundusz wkładów budowlanych;
    - fundusz wkładów mieszkaniowych;
  - b) fundusze celowe:
    - remontowy w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych,
  - c) fundusze dla pracowników
    - świadczeń socjalnych,
2. Inne fundusze celowe, nie obciążające kosztów działania Spółdzielni mogą być tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.
3. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 74

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo – finansowych.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
4. Sprawozdanie roczne z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią Rady lub biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, powinno być wyłożone w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrzone.
5. Każdy członek Spółdzielni może się z nimi zapoznać i dokonać odpisu.
6. Spółdzielnia raz na 3 lata podlega badaniu lustracyjnemu gospodarności i rzetelności jej działań. Lustracji na wniosek Zarządu lub Rady dokonuje Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza.

## § 75

W sprawach finansowych nie uregulowanych postanowieniami statutu obowiązują zasady gospodarki finansowej spółdzielni mieszkaniowych, ustalone na podstawie właściwych przepisów prawa.

**DZIAŁ VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

## § 76

Warunki i zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, używania lokali, uiszczania opłat za używanie lokali i korzystanie z innych usług i urządzeń oraz obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali – w zakresie prawem dozwołonym mogą precyzować - uchwały Walnego Zgromadzenia.

## § 77

Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24(1) i art. 26. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

## § 78

1. Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone członkom i osobom zainteresowanym pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem przez pracowników.
2. Spółdzielnia doręcza pisma – w szczególności wymiar opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali oraz rozliczenia mediów – uprawnionym do lokali poprzez wrzucenie do skrzynki pocztowej.

3. W przypadku wskazania przez uprawnionego do lokalu adresu znajdującego się poza zasobami Spółdzielni, korespondencja doręczana będzie na wskazany adres listem poleconym. Spółdzielnia może obciążyć uprawnionego do lokalu kosztem wysłania korespondencji (opłata pocztowa).
4. Uprawniony do lokalu, w sytuacji zamieszkiwania poza zasobami Spółdzielni, może wskazać adres e-mail dla celów korespondencyjnych. W przypadku wskazania adresu e-mail i wyrażenia woli kierowania korespondencji na ten adres §78 ust. 3 zd. 2 nie stosuje się.
5. Oświadczenie o adresie do korespondencji lub oświadczenie o adresie e-mail winno być przedłożone Spółdzielni w oryginale.

#### § 79

1. Zmiana statutu Spółdzielni wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.
2. Zarząd jest obowiązany uchwałę o zmianie Statutu zgłosić w ciągu trzydziestu dni od daty jej podjęcia do sądu rejestrowego, załączając dwa odpisy protokołu Walnego Zgromadzenia.
3. Zmiana statutu nie wywołuje skutków prawnych przed jej wpisaniem do Krajowego Rejestru Sądowego.

#### § 80

1. Kadencja organów Spółdzielni wybranych przed wejściem w życie niniejszego Statutu trwa do końca jej upływu.
2. Przydziały mieszkań lokatorskich dokonane przed dniem 24 kwietnia 2001 r. zachowują moc, jako umowy o których mowa w ustawie o Spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie.
3. Użyte w Statucie pojęcie „wartość rynkowa mieszkania” należy rozumieć, jako ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego. Koszty wyceny ponosi członek lub właściciel mieszkania niebędący członkiem Spółdzielni.
4. Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Sądowym i Gospodarczym lub w przypadku konieczności w prasie codziennej lub na portalach internetowych.
5. Statut wchodzi w życie po uchwaleniu przez Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni mieszkaniowej z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Sądzie.

Warszawa, dnia 14.06.2025 r.