

## STATUT (tekst jednolity)

SĄD REJONOWY

dla m. st. Warszawy w Warszawie  
Sąd Gospodarczy

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY  
00-464 Warszawa, ul. Czerwinkowska 100

### Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w Ostrołęce

#### I. Postanowienia ogólne.

##### § 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „CENTRUM” zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Ostrołęka.
3. Skreślony.

##### § 2.

Spółdzielnia może być członkiem Związku Rewizyjnego lub Stowarzyszenia zrzeszającego spółdzielnie mieszkaniowe w celu reprezentowania ich interesów, a także innych organizacji społecznych i gospodarczych.

##### § 3.

1. Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności spółdzielni jest:
  - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
  - 6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
3. Powyższy przedmiot działalności spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) (uchylony),
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni,
- 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
- 8) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 9) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

## **II. Członkowie**

### **§ 4.**

1. Członkiem spółdzielni jest 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,
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej dalej „ekspektatywą własności” lub,
  - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej zwana usm).
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, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 usm. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. 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 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 usm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;

- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
  - 7) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
6. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> usm, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> usm.
7. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 usm. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
8. 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.

## § 5.

1. Przystępujący do spółdzielni, o których mowa w § 4 ust. 4 statutu stają się członkami spółdzielni z chwilą przyjęcia ich do spółdzielni. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Deklaracja powinna zawierać: imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer PESEL- w przypadku osób fizycznych, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę i siedzibę, numer NIP oraz adres.
2. Za właściciela lokalu nie posiadającego zdolności do czynności prawnych lub posiadającego ograniczoną zdolność do czynności prawnych deklarację członkostwa składa jego przedstawiciel ustawowy.
3. Właścicieli lokali w poczet członków spółdzielni przyjmuje Zarząd spółdzielni w formie uchwały.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
5. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien

zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.

Do odwołania od odmownej uchwały Zarządu mają zastosowanie odpowiednie przepisy §9 statutu.

### § 6 (skreślony)

## III. Prawa i obowiązki członków

### § 7.

1. Prawa wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek spółdzielni ma prawo:
  - 1) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu;
  - 2) wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni;
  - 3) 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;
  - 4) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
  - 5) udziału w nadwyżce bilansowej;
  - 6) do świadczeń spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności;
  - 7) do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
  - 8) do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w statucie;
  - 9) do ubiegania się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub o przeniesienie własności tego lokalu albo o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego;
  - 10) do korzystania z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym oraz do ubiegania się o ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego lub garażu.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

4. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów określonych w ust. 2 pkt 3, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

Koszty te określa Zarząd spółdzielni.

5. Za osobę nie posiadającą pełnej zdolności prawnych, czynności prawnych dokonuje jej przedstawiciel ustawowy.

6. Osoby prawne będące członkami spółdzielni działają zgodnie z przepisami określającymi sposób ich reprezentacji.

## § 8.

1. Obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

2. Członek spółdzielni ma obowiązek:

- 1) przestrzegania przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminów;
- 2) dbania o dobro i rozwój spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych;
- 3) współpracowania ze spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania;
- 4) utrzymywania swój lokal w należyтым stanie;
- 5) wniesienia wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego;
- 6) zawiadamiania spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka;
- 7) dbania o poszanowanie mienia spółdzielni i o jego zabezpieczenie;
- 8) uczestniczenia w pokrywaniu strat spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów;
- 9) uczestniczenia w kosztach budowy, remontów, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych oraz uiszczania innych opłat ustalonych przez właściwy organ spółdzielni.

## A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

## § 9.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od daty ich złożenia.

O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się

ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.

Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli statut przewiduje jej doręczenie – od dnia otrzymania uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.

Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

5. Uchwała Walnego Zgromadzenia w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.

6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

#### B. Wpisowe, udziały i wkłady.

##### § 10.

1. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

2. Zwrot wpłat za udziały, po ustaniu członkostwa, następuje w ciągu 3 miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.

Wpłaty dokonuje się w gotówce.

##### § 11.

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez osobę w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztu budowy lokalu) lub z innych środków.

Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na ten lokal.

2. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu ulega istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, osoba zawierająca umowę o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

3. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2, rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na przyznany członkowi lokal.
4. Wkład mieszkaniowy i budowlany osoba obowiązana jest wnieść w całości przed zamieszkaniem w przyznanym jej lokalu mieszkalnym.
5. Wysokość wkładu mieszkaniowego i budowlanego określa Zarząd.
6. (uchylony).
7. (uchylony).

## § 12.

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji mieszkaniowej i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez spółdzielnię.
2. Rozliczania kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację, którego odpowiada spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
  - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenia kuchni i łazienki, podłogi),
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą.
4. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być



ustanowione lokatorskie prawo do lokali lub prawo odrębnej własności, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami wstępnej wysokości wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

5. Tryb rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

6. (uchylony).

### § 13.

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.

Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu, 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 przypadku 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 rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu.

### § 13a.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 32 statutu a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu.

### § 13b.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie



kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o których mowa w art. 10 ust.2 usm.

2. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

- 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
- 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.

§13c.(skreślony)

§13d.(skreślony)

a.Przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu.(uchylony)

§14.(uchylony)

b. Przeniesienie własności do lokalu oraz ustanowienie odrębnej własności.

§ 14a.(skreślony)

§ 14b.

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

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 usm, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ust. 1 usm.

§ 14c. (uchylony)

§15.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych

z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,

2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 32 statutu.

2. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

3. Po śmierci członka spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w ust. 1, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### § 15a.

1. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w § 14b i § 15, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysuguje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

2. 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.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 wynosi  $\frac{1}{4}$  minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

#### § 16. (skreślony)

### C. Tytuły prawne do lokali.

#### § 17.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni może:

1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,

2) (uchylony),

3) (uchylony),

- 4) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
- 5) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 17a.

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 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 miałoby 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.

§ 17b.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do

lokalu mieszkalnego 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 spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie tej osoby do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego 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) inne postanowienie określone w statucie.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, z którą została zawarta lub spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba z którą została zawarta lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali, wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego, byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### § 18.

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

#### § 18a.

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

## § 19.(uchylony)

## § 19a.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

## § 20.(uchylony)

## § 21.(uchylony)

## § 21a.(uchylony)

## § 21b.

Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, garażu i prawa do domu jednorodzinnego stosuje się odpowiednio postanowienia statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu.

Prawo odrębnej własności lokalu.

## § 21c.

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 lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) 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,
- 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 powierzchni pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) inne postanowienia określone w statucie.

## § 21d.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 21c statutu, 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.

## § 21e.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w §21c statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w §21c statutu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w §21c pkt. 1 i pkt. 5 statutu, 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.

## § 21f.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w §21c statutu, 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. 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 osobę, o której mowa w §21c statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

## § 21g.

1. 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 wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

## § 21h.

1. 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 wymaganego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 22.(skreślony)

E. Zamiana mieszkań (skreślony)

§ 23.(skreślony)

§ 24.(skreślony)

§ 25.(skreślony)

§ 26.(skreślony)

§ 27.(skreślony)

§ 28.(skreślony)

§ 29.(skreślony)

§ 29a.(skreślony)

F. Używanie lokali.

§ 30.

Lokal może być używany na cel określony w umowie.

§ 31.

Zasady używania lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

F 1 . Najem lokali

§ 31a.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:

- 1) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
- 2) inne mieszkania uprzednio wynajmowane.

2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 osobom nie będącym członkami spółdzielni.

3. Najem lokali mieszkalnych następuje w kolejności wynikającej z daty złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu.

4. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 31b.

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale



użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.

2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokalu użytkowego są określone w umowie zawieranej przez spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorczą.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców, a także najemców pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikające z art. 39 usm.

#### G. Opłaty za używanie lokali.

##### § 32.

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 wspólnych stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem § 83b statutu.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, 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 w ust. 3.
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 § 83b statutu.

6. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy spółdzielni.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 6 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
8. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy:

- 1) członków spółdzielni,
- 2) osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- 3) właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni.

### § 33.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 32, jest ustalana na podstawie:
  - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - 2) regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości,
  - 3) regulaminu rozliczania gospodarki ciepłej,
  - 4) regulaminu rozliczania dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, uchwalony przez Radę Nadzorczą, powinien zawierać w szczególności:
  - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkujących w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
  - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości z tytułu sposobu wykorzystania lokalu (lokal mieszkalne, lokale użytkowe),
  - 4) możliwość różnicowania poszczególnych lokali kosztami eksploatacji

i utrzymania danej nieruchomości z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,

- 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług.

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),
- 3) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów ciepłych lokali,
- 4) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoborów.

5. Zasady i okres rozliczeniowy kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków określa Rada Nadzorcza.

Rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali. Rozliczenie jest dokonywane dla każdego budynku.

#### § 33a.

1. Różnica między faktycznie poniesionymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie § 32 statutu, a przychodami z opłat, o których mowa w § 33 statutu zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym z zastrzeżeniem ust. 2
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c. o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Różnica między kosztami dostawy zimnej wody i odprowadzeniem ścieków w poszczególnych lokalach a przychodami z tytułu opłat za zimną wodę i odprowadzenie ścieków podlega indywidualnemu rozliczeniu między spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu roku kalendarzowego.

#### § 34.

1. Opłaty, o których mowa w § 32 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca nie później niż do ostatniego dnia danego miesiąca.
2. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 1 spółdzielnia może pobierać odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej, poczynając od pierwszego dnia następnego miesiąca.
3. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić

członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

4. 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. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
5. Za opłaty, o których mowa w § 32 odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale zamieszkujące z nimi w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
- Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### § 34a.

Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnię według zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwała Rada Nadzorcza.

### IV. Ustanie członkostwa.

#### § 35.

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w §21c statutu.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art.24<sup>1</sup> ust.1 i art. 26 usm. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni przepisy art.108 b Ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. 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 tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu

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.

### § 36

1. Członek, któremu przysługuje odrębna własność może wystąpić ze spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności, powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### § 37.

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
2. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

### § 38.(skreślony)

### § 38a.

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy o osobę prawną – ze skutkiem jej ustania.

Skutki ustania członkostwa.A. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu.

## § 40.

1. Lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach wskazanych w statucie. W razie, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## § 40a.

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

## § 41.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 usm, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 17b statutu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 17b statutu zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności

okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust.1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o rozstrzygnięciu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art.4 ust.1 u.s.m.

5. Osoba, o której mowa w ust.3 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w §17b ust.1 statutu.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem §41 ust.1 i §18a statutu ogłasza nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
7. Zawiadomienia o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu dokonuje się poprzez wywieszenie ogłoszeń w budynkach spółdzielni oraz poprzez publikację w prasie lokalnej w terminie co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
8. Tryb i zasady przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą
9. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji osoby, która wygrała przetarg, uiszcza ona opłaty, o których mowa w §32 statutu.

#### Tytuł A1. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu. (uchylony)

§ 41a (uchylony)

§ 41 b (skreślony)

#### B. Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego. (skreślony)

§ 42. (skreślony)

#### C. Rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 43.

W przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu:

- 1) lokatorskiego – byłemu członkowi, względnie spadkobiercom zmarłego członka przysługuje zwrot udziału i wartość rynkowa lokalu na zasadzie przewidzianej w § 13a statutu po uprzednim potrąceniu należności przypadających spółdzielni,
- 2) własnościowego mieszkalnego lub użytkowego – byłemu członkowi względnie spadkobiercom zmarłego członka, przysługuje zwrot udziału i



wartość rynkowa lokalu na zasadach określonych w § 13 statutu.

§ 44.(uchylony)

§ 44a.(uchylony)

§ 44b.(uchylony)

§ 44c.

Rozliczenie z byłym członkiem spółdzielni lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1) z tytułu wkładu mieszkaniowego, budowlanego, zwaloryzowanych według wartości rynkowej lokalu mieszkalnego lub użytkowego, na dzień wygaśnięcia tego prawa,
- 2) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na dzień ustania członkostwa,
- 3) z tytułu udziału na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do spółdzielni.

§ 44d.

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi spółdzielni, spadkobiercom byłego członka lub prawnym następcom członka, osobie prawnej, powinna być dokonana:

- a) z tytułu wkładu mieszkaniowego, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku;
- b) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku;
- c) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa;
- d) z tytułu udziałów – w ciągu 3 miesięcy od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie.

2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt a i b przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

**VI. Garaże.**

§ 45.(skreślony)

§ 46.(skreślony)

§ 47.(skreślony)

§ 48.

- 1.Garaż może być używany wyłącznie na przechowywanie pojazdu mechanicznego członka lub wspólnie z nim zamieszkałych osób.

§ 49.

- 1.Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do garażu członek jest obowiązany garaż opróżnić.

§ 50.(skreślony)

§ 51.

- 1.O garaż mogą ubiegać się członkowie, którzy złożyli pisemny wniosek i zostali wpisani do rejestru zgłoszeń prowadzonego przez spółdzielnię.

§ 52.(skreślony)

**VII. Organy spółdzielni**

§ 53.

- 1.Organami spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd.

- 2.Wybory do organów spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
- 3.Do wybieralnych organów spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
- 4.Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
- 5.Tryb zwoływania posiedzeń organów spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

A. Walne Zgromadzenie – odbywane w częściach

## § 54.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, gdy liczba członków przekroczyła 500.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.

## § 54a.

1. 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 1982r. – Prawo spółdzielcze nie stosuje się.
2. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Nie dotyczy to członków Rady Nadzorczej i Zarządu spółdzielni.
3. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.  
Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta.  
Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

## § 55.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1/ uchwalanie kierunków działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2/ rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzania sprawozdań rocznych i

- sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3/ rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - 4/ podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
  - 5/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
  - 6 /podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
  - 7/ oznaczania najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągać,
  - 8/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni,
  - 9/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady,
  - 10/ uchwalanie zmian statutu,
  - 11/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
  - 12/ wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
  - 13/ uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej,
  - 14/ wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
  - 15/ ustalanie współczynników korygujących opłaty czynszowe w zależności od kondygnacji.

#### § 56.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt spółdzielni.

Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać

zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na 7 dni przed terminem Zebrania.

§ 57.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:
  - członkowie spółdzielni,
  - Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
  - Krajowa Rada Spółdzielcza.Członkowie spółdzielni zawiadamiani są poprzez wywieszenie zawiadomień w siedzibie spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie spółdzielni.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. (uchylony).

§ 57a.

1. 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 pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.  
Projekt uchwały zgłoszonej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie spółdzielni.

## § 58.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w statucie.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na Zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - 1) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu,
  - 2) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - 3) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia spółdzielni,
  - 4) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji spółdzielni.
6. W sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
7. W sprawach zbycia nieruchomości uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni uczestniczących we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

## § 59.

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

## § 59a.

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków spółdzielni następujące komisje:
  - 1) mandatowo-skrutacyjna, w składzie co najmniej 3 osób.  
Do zadań komisji należy:

- a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawianą zdolnością do czynności prawnych,
  - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
  - c) na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
- 2) komisja wnioskowa w składzie co najmniej 3 osób.  
Do zadań komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
- a) wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
  - b) na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie,
- 3) inne komisje w miarę potrzeby.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół za swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

#### § 59b.

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 3 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością.  
Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:



- 1) sposobu głosowania,
  - 2) głosowania bez dyskusji,
  - 3) zakończenia dyskusji,
  - 4) zamknięcia listy mówców,
  - 5) zarządzenia przerwy.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
10. Członkowie spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

#### § 59c.

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

#### § 59d.

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

#### § 59e.

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla

członków spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.

#### § 59f.

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

#### § 59g.

1. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte.  
Kolegium wybiera spośród siebie Prezydium w składzie: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz w celu organizowania pracy Kolegium.
2. Protokół z obrad kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół, o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
5. Spółdzielnia nie ma obowiązku powiadamiać członków o treści podjętych uchwał.

#### § 59h.

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych o ile zostali zgłoszeni w trybie §57a ust.2 statutu.
3. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie spółdzielni w trybie §57a ust.2 statutu.
4. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z

podaniem:

- imienia i nazwiska kandydata,
- imienia i nazwiska osób zgłaszających.

5. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.

6. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:

- 1) zatrudnienia w spółdzielni,
- 2) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec spółdzielni,
- 3) pozostawania w sporze sądowym ze spółdzielnią,
- 4) zaleganiu z wnoszeniem opłat wobec spółdzielni,
- 5) liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej,
- 6) o niekaralności.

Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.

7. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 6.

8. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

9. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

10. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.

11. Głos jest nieważny, jeżeli:

- 1) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
- 2) karta wyborcza jest przekreślona,
- 3) zawiera więcej nazwisk nieskreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.

12. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.

13. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

14. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie spółdzielni.

15. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów mandat zostaje nieobsadzony.

Wybory na nieobsadzony mandat członka Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

## § 59i.

Postanowienia §59h mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd

Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

§ 59j.

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.

§ 59k.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą, a spółdzielnię w której nie powołuje się Rady Nadzorczej, pełnomocnik ustanowiony przez Walne Zgromadzenie. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 59 l.

Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane, rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium tej części Walnego Zgromadzenia.

B. Rada Nadzorcza.

## § 60.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę nad działalnością spółdzielni.

## § 61.

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 do 11 członków spółdzielni wybranych spośród członków spółdzielni na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Skład Rady Nadzorczej nie wymaga uzupełnienia dopóki skład osobowy nie ulegnie zmniejszeniu poniżej 7 członków.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. 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 przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej spółdzielni.

## § 62.

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym.

## § 63.

Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

## § 64.

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1/ odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
- 2/ zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
- 3/ ustania członkostwa w spółdzielni.

## § 65.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, uprawniony organ statutowy może dokonać wyboru – do końca kadencji Rady Nadzorczej – innego członka Rady Nadzorczej.

## § 66.

Do zakresu działania Rady należy:

- 1/ uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2/ nadzór i kontrola działalności spółdzielni poprzez:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw jej członków,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków,
- 3/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładów lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni,
- 6/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7/ składanie walnemu zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 9/ uchwalanie regulaminów Zarządu,
- 10/ uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 11/ uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 12/ ustalenie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- 13/ wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa,
- 14/ rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
- 15/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w statucie,
- 16/ podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków spółdzielni,
- 17/ uchwalanie regulaminu określającego obowiązki spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
- 18/ uczestniczenie w lustracji spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń pokontrolnych,
- 19/ uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
- 20/ ustalanie wysokości opłat za lokale,

- 21/ uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
- 22/ uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
- 23/ ustanawianie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.

#### § 67.

- 1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego co najmniej raz na 3 miesiące.
- 2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Prezydium Kolegium w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
- 3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

#### § 68.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz inni zaproszeni goście.

#### § 69.

- 1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
- 2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie prac Rady.
- 3. (skreślony).

#### § 70.

Rada Nadzorcza ze swojego grona powołuje Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

#### § 71.

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa Regulamin.

#### § 71a.

- 1. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej jej Prezydium i Komisji przysługuje wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na



ilość posiedzeń w wysokości:

- 1) 40 % dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej minimalnego wynagrodzenia za pracę,
- 2) 35 % dla przewodniczącego Komisji minimalnego wynagrodzenia za pracę,
- 3) 30 % dla pozostałych członków Rady Nadzorczej minimalnego wynagrodzenia za pracę.

2. (uchylony).

#### C.Zarząd.

#### § 72.

1. Zarząd składa się z trzech osób, w tym Prezesa i jego zastępców wybieranych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą spośród członków spółdzielni. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
2. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Z Prezesem Zarządu zatrudnionym w spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – na podstawie powołania. Z pozostałymi członkami może nawiązać stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Zarządowi spółdzielni.

#### § 73.

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom spółdzielni, a w szczególności:
  - 1/ podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do spółdzielni oraz zawierania umów o ustanowienie spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
  - 2/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 3/ prowadzenie gospodarki spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4/ zabezpieczenie majątku spółdzielni,
  - 5/ sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 6/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 7/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 8/ udzielanie pełnomocnictw,
  - 9/ powołanie biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego.

3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 74.

1. Prezes Zarządu jest kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej. Osoba kierująca bieżącą działalnością spółdzielni jest kierownikiem spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni w ramach uchwał Zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 73 ust. 2 pkt 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności spółdzielni.

§ 75.

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach Podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 76.

1. Oświadczenia woli za spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenie pisemne kierowane do spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem spółdzielni.

§ 77.

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do wykonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

D. Zebrania grup członkowskich. (uchylony)

§ 78.(uchylony)

§ 79.(uchylony)

§ 80.(uchylony)

### VIII. Gospodarka Spółdzielni

#### § 81.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd spółdzielni.
4. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

#### § 82.

1. Fundusze spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) fundusz remontowy.
2. Spółdzielnia tworzy zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.
4. (uchylony).
5. (uchylony).
6. (uchylony).
7. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą, a w przypadku świadczeń socjalnych, regulamin uchwalony przez Zarząd.

#### § 82a.

1. Nadwyżkę bilansową (po uwzględnieniu odliczeń bilansowych) przeznacza się na zwiększenie funduszu remontowego zasobów remontowych.
2. Stratę bilansową spółdzielni pokrywa się z funduszy według następującej kolejności:
  - 1) funduszu zasobowego,

- 2) funduszu udziałowego,
- 3) funduszu remontowego spółdzielni.

§ 83.

1. Podejmowanie przez spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności :
  - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
  - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 83a.

1. Spółdzielnia jest zarządcą nieruchomości, których jest właścicielem lub współwłaścicielem, a także tych nieruchomości, w których właścicielami lokali są członkowie spółdzielni.
2. Spółdzielnia zarządza także nieruchomościami będącymi jej nieruchomością (mieniem) a w szczególności:
  - 1) nieruchomościami służącymi prowadzeniu przez spółdzielnię działalności administracyjnej i innej zabudowanymi budynkami i innymi urządzeniami,
  - 2) nieruchomościami zabudowanymi urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynku lub osiedli.

§ 83b.

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 związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
3. Rada Nadzorcza może – na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej 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 na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
5. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

#### § 83c.

1. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia.
2. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
3. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię i ustalanie obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

#### § 83d.

1. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej z wyjątkiem osprzętu.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

#### § 83e.

1. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale, osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właściciele mieszkań, najemców lokali spółdzielczych i obejmują:
  - 1) naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych wykładzin ceramicznych,
  - 2) naprawę i wymianę okien i drzwi,
  - 3) naprawę i wymianę urządzeń techniczno-sanitarnych,

- 4) naprawę przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - 6) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy osób zajmujących lokal obciąża te osoby.
3. Naprawy wewnątrz lokalu wymienione w ust. 1 spółdzielnia może wykonać tylko za odpłatnością zainteresowanych osób zamieszkujących dany lokal, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

#### § 83f.

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli 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. Naprawy i wymiana dodatkowego wyposażenia, jeśli nie są wykonane za pośrednictwem spółdzielni obciążają członków lub innych użytkowników lokalu.
4. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu.

#### § 83g.

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych poszczególnych nieruchomości nie wymienione w § 83e są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

#### § 83h.

1. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków tego funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków

tego funduszu do dnia 31 grudnia 2020 r. w zakresie przedsięwzięć remontowych.

§ 84.

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Naczelną Radę Spółdzielczą.

**IX. Przepisy końcowe i przejściowe.**

§ 85.

1. Pierwsze Zebranie Przedstawicieli jako najwyższy organ spółdzielni stanowią w myśl art. 109 § 1 Prawa Spółdzielczego Przedstawiciele, którzy jako członkowie przeszli do Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” w wyniku podziału Ostrołęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Pierwszą Radę Nadzorczą wybiera Zebranie Przedstawicieli spośród przedstawicieli, członków Rady Nadzorczej, którzy przeszli jako członkowie do powstającej Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” oraz Rady Osiedla „CENTRUM” w liczbie od 7 do 15 osób.
3. Kadencja pierwszych organów określonych w ust. 1 i 2 trwa do najbliższego Zwyczajnego Zebrania Przedstawicieli, które winno się odbyć do 1992.06.30.

§ 86.

W sprawach nie uregulowanych w Statucie mają zastosowanie przepisy Prawa Spółdzielczego i innych ustaw.

§ 87.

Statut niniejszy został uchwalony w dniu 1991.04.03 i zmieniony Uchwałą Nr 1 Zebrania Przedstawicieli z dnia 29.04.1991 r. w części dotyczącej § 85 i wchodzi w życie z dniem zarejestrowania w Sądzie.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"CENTRUM"  
07-410 OSTOŁĘKA  
ul. Sikorskiego 45, tel. 766-80-23

A large, stylized handwritten signature, possibly reading 'W. Kucharski', is written over a faint circular stamp or watermark.

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Anna Wierzbowska

2018-12-27

