

## TEKST JEDNOLITY

### **STATUTU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OŚWIATA – OCHOTA” w Warszawie zarejestrowanego w dniu 19 grudnia 1989 roku**

z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałami Walnego Zgromadzenia  
w dniach: 30 czerwca 1992 r., 11 czerwca 1997 r., 24 maja 2000 r.,  
26 listopada 2003 r., 02 czerwca 2004 r., 14 listopada 2006 r.,  
27 listopada 2007 r., 24 kwietnia 2008 r., 12 maja 2012 r.  
oraz wprowadzonych  
Uchwałą nr 12 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni  
w dniu 18 maja 2016 roku,  
Uchwałą nr 9 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni  
w dniu 06 czerwca 2018 roku,  
Uchwałą nr 15 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni  
w dniu 22 lipca 2021 roku.

## **SPIS TREŚCI:**

I – POSTANOWIENIA OGÓLNE .....	3
II – PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW .....	4
III – POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE .....	15
IV – ORGANY SPÓLDZIELNI .....	16
V – WALNE ZGROMADZENIE .....	16
VI – RADA NADZORCZA .....	24
VII – ZARZĄD .....	27
VIII – PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU .....	28
IX - PRZEPISY OGÓLNE DOTYCZĄCE LOKALI MIESZKALNYCH, UŻYTKOWYCH I GARAŻY .....	29
X – WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU .....	31
XI – LOKALE UŻYTKOWE I GARAŻE .....	34
XII – GOSPODARKA SPÓLDZIELNI .....	34

## § 1

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Oświata – Ochota”.

## § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta stołecznego Warszawy i województwa mazowieckiego.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., pozycja 1443 z późniejszymi zmianami) zwaną dalej „prawo spółdzielcze” oraz na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., pozycja 1222 z późniejszymi zmianami), zwaną dalej „usm”, a także w oparciu o postanowienia zarejestrowanego statutu.

## § 3

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych wynikających z zajmowania lokali Spółdzielni, w tym:
  - zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
  - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - prowadzenie działalności społeczno – kulturalnej na rzecz członków Spółdzielni, mieszkańców osiedli zarządzanych przez Spółdzielnię oraz na rzecz społeczności lokalnej
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - a) nabywanie potrzebnych terenów na własność i w wieczyste użytkowanie,
  - b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,

- c) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu. Przy doborze najemców bierze się pod uwagę potrzeby gospodarcze Spółdzielni,
  - d) zarządzanie nieruchomościami własnymi, wspólnymi lub przekazanymi w drodze umownej w administrację Spółdzielni,
  - e) podejmowanie działalności oraz wspieranie inicjatyw w obszarze oświaty, kultury i różnorodnych form zagospodarowania czasu wolnego na zasadach określonych w uchwalonym przez Radę Nadzorczą regulaminie prowadzenia działalności oświatowej, społecznej i kulturalnej.
3. Lokale przyjęte przez Spółdzielnię w wyniku wygaśnięcia uprawnień służącym członkom lub właścicielom wystawione są na przetarg.

#### § 4

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością członków.

## II – PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

#### § 5

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
  - a) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - b) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności".
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie (na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej) albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
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 16.09.1982r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba będąca członkiem Spółdzielni, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu w wyniku

przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

5. Przepisy niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym oraz do osób, którym przysługuje ułamkowy udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### **§ 5a**

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 2) nabycia ekspektatywy własności.

2. 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 (na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej). W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych Spółdzielnia wyznacza im termin, nie dłuższy niż 12 miesięcy, na zgodne wskazanie jednego współwłaściciela, który ma zostać członkiem Spółdzielni albo na wystąpienie do sądu w celu wyłonienia takiego współwłaściciela w drodze rozstrzygnięcia sądowego. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

### **§ 6**

1. Członek osobiście uczestniczy w pracach organów Spółdzielni, chyba że ustawa dopuszcza uczestnictwo członka przez pełnomocnika.
2. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich przedstawicieli ustawowych lub opiekunów prawnych.
3. Osoba prawna bierze udział w organach Spółdzielni przez osobę do tego celu upewnomocnioną.

### **§ 7**

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożono pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do czynności prawnych – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel. Deklaracja przystąpienia na członka powinna zawierać:
  - a) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej nazwę,
  - b) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje prawo własności,
  - c) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji,
  - d) nr PESEL dla osoby fizycznej, a dla osoby prawnej NIP,
  - e) imiona i nazwiska osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu,
  - f) numer telefonu i adres e-mail,
  - g) imiona i nazwisko oraz dane kontaktowe osoby administrującej lokalem, jeżeli jest inna niż określona w pkt a).
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych na deklaracji członkowskiej z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w statucie.
4. Uchwała o przyjęciu do Spółdzielni powinna być podjęta w terminie jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia. W przypadku odmowy przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia.

## § 8

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz nabywca ekspektatywy własności stają się członkami Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

2. Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających nabycie praw określonych w ust. 1 stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
3. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz nabywca ekspektatywy własności są zobowiązani, w terminie 7 dni od daty nabycia tych praw, złożyć w formie pisemnej albo przesłać pocztą elektroniczną, kwestionariusz osobowy zawierający następujące dane:
  - a) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej nazwę,
  - b) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo lub ekspektatywa własności,
  - c) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji,
  - d) nr PESEL dla osoby fizycznej, a dla osoby prawnej NIP,
  - e) imiona i nazwiska osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, w przypadku nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - f) numer telefonu i adres e-mail,
  - g) imiona i nazwisko oraz dane kontaktowe osoby administrującej lokalem, w przypadku nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli jest inna niż określona w pkt a).

## **§ 9**

(uchylony)

## **§ 10**

1. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do spółdzielni.
2. Jeżeli udziały nie zostaną przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni wypłata ich następuje w terminie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

## **§ 11**

1. Członek Spółdzielni wraz z osobami z nim mieszkającymi ma prawo do korzystania z przyznanego mu prawa do lokalu lub garażu oraz pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie powodujący utrudnień dla innych użytkowników. Szczegółowe zasady korzystania z lokali,

garaży, pomieszczeń i urządzeń wspólnych oraz porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Zarząd.

2. Członek ma prawo wynająć lub oddać lokal lub garaż w bezpłatne użytkowanie pod warunkiem, że nie spowoduje to zwiększonej uciążliwości dla pozostałych mieszkańców lub nadmiernego zużycia majątku Spółdzielni.
3. Członek Spółdzielni odpowiada za działania i zaniechania osób korzystających z lokalu lub garażu z upoważnienia członka jak za własne działania lub zaniechania.
4. Wynajmowanie lub użyczenie lokalu powodujące zmianę sposobu korzystania z lokalu lub zmianę przeznaczenia lokalu (w całości lub części) wymaga pisemnej zgody Spółdzielni.
5. Jeżeli wynajęcie (użyczenie) lokalu miałyby wpływać na wysokość opłat pobieranych przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
6. Członkowie Spółdzielni oraz inne osoby, którym służy własnościowe prawo do lokalu lub garażu, mogą domagać się ustanowienia odrębnej własności lokalu lub garażu z tym, że obowiązane są pokryć związane z tym koszty opłaty notarialnej i sądowej oraz ew. wyceny lokalu.

## § 12

- 1) Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu w istniejących zasobach Spółdzielni wymaga wniosku członka i uprzedniego określenia przedmiotu własności wszystkich lokali w danej nieruchomości. Określenia tego dokonuje Zarząd Spółdzielni w trybie przewidzianym w art. 40-43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 2) Osoba, na rzecz której ustanowiona została odrębna własność lokalu staje się współwłaścicielem gruntu oraz współwłaścicielem części budynku (lub budynków) służących do wspólnego użytku jako „nieruchomość wspólna”.
- 3) Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nimi ubiegają się o ustanowienie takiego prawa. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
- 4) Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, oraz nabywcy prawa odrębnej własności lokalu spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi



powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących odrębną (wydzieloną) własność.

- 5) Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
- 6) Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

### § 13

1. Członkowie Spółdzielni zobowiązani są uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych oraz budowy, eksploatacji i utrzymania infrastruktury towarzyszącej, a także w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów.
2. Do kosztów budowy wliczane są koszty związane z obsługą kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię w trakcie realizacji inwestycji.
3. Odsetki od kredytów zaciągniętych na budowę spłacone po zakończeniu budowy spłacają członkowie, na których lokale kredyty zostały zaciągnięte.
4. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
5. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym do garaży oraz do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, wnoszą do Spółdzielni opłaty, o których mowa w ust. 4.
6. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, w tym pomieszczeń przynależnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie 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.

7. (uchylony).
8. Właściciele lokali, w tym pomieszczeń przynależnych, niebędący członkami Spółdzielni wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
9. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 4 – 7 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, monitoringu, wideofonów, domofonów, ochrony, konserwacji i przeglądów technicznych oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
10. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa ust. 6 i 8 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących wydzieloną nieruchomość.
11. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów, o których mowa w ust. 4 - 9 oraz opłat za używanie lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Wysokość stawek opłat za używanie lokali uchwała Zarząd. W przypadku lokali mieszkalnych, w których prowadzona jest działalność gospodarcza Rada Nadzorcza może upoważnić Zarząd do podwyższenia opłat za używanie lokalu, jeżeli jest to uzasadnione sposobem używania tych lokali.
12. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych (fundusz remontowy), a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.
13. Opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 4 – 8 i 12, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Od niewpłaconych w terminie opłat przekraczających trzy pełne okresy płatności Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie. W wyjątkowych

przypadkach, uzasadnionych sytuacją rodzinną, majątkową lub zdrowotną Zarząd może odstąpić od naliczania odsetek.

14. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 4 – 7, w terminach przewidzianych w „usm”. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Na żądanie członka Spółdzielni oraz właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni Spółdzielnia obowiązana jest przedstawić kalkulację wysokości opłat. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zmianę wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej, wnosząc do sądu stosowny pozew przed upływem 2 miesięcy od dnia doręczenia zawiadomienia o wysokości opłat.
15. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej, wnosząc do sądu stosowny pozew przed upływem 2 miesięcy od dnia doręczenia zawiadomienia o zmianie wysokości opłat. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
16. Za opłaty, o których mowa w ust. 4 – 8 i 12 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni oraz właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność osób, o których mowa w poprzednim zdaniu, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

### § 13a

Członek zobowiązany jest:

1. wnieść wkład budowlany na pokrycie kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal oraz uczestniczyć w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową określonych w umowie o budowę lokalu,
2. pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w odrębnych przepisach dla czynności podziału i ustanowienia odrębnej własności nieruchomości,
3. uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również w wydatkach

związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię przez uiszczanie opłat, co miesiąc z góry do 10 dnia każdego miesiąca,

4. uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:
  - 1) z tytułu spłaty kredytów i odsetek wynikających z finansowania prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych i remontowych,
  - 2) z tytułu poniesionych, a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalenia, rozgraniczenia lub podziału nieruchomości, jak również kosztów z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność lokali,
5. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego zabezpieczenie, a także o utrzymanie używanego lokalu i pomieszczeń doń przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym, dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak windy, klatki schodowe, korytarze i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku,
6. stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego,
7. (uchylony),
8. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka, w kwestionariuszu osobowym wymienionym w §8 ust. 3, danych mających wpływ na stosunki cywilnoprawne ze Spółdzielnią oraz o zmianach mających wpływ na wysokość opłat za lokal, a zwłaszcza o liczbie osób zamieszkujących w lokalu lub zmianie sposobu użytkowania lokalu,
9. niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
10. udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych przypadkach również doraźnego, przeglądu stanu technicznego urządzeń i instalacji znajdujących się w lokalu oraz ustalenia konieczności wykonania niezbędnych prac i ich wykonania,
11. udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i liczników oraz odczytu wskazań tych urządzeń, a także ich wymiany,
12. (uchylony),
13. zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie stałego adresu; pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu mają moc prawną doręczenia,
14. (uchylony).

1. Członek Spółdzielni posiadający prawo odrębnej własności lokalu może wystąpić z niej za trzymiesięcznym wypowiedzeniem złożonym na piśmie na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
3. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
4. Członkostwo w Spółdzielni ustaje również z chwilą:
  - 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie.
5. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.”;

## § 15

W razie likwidacji Spółdzielni, byłemu członkowi służy roszczenie do udziału w majątku Spółdzielni według zasad określonych w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.

## § 16

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi w formie pisemnej rejestr członków Spółdzielni zawierający:
  - a) imiona i nazwisko,
  - b) stan cywilny,
  - c) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego członkowi przysługuje prawo,
  - d) miejsce zamieszkania i adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż adres zamieszkania,
  - e) w przypadku osoby prawnej – jej nazwę i siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny, niż adres siedziby,
  - f) wysokość wniesionych wkładów oraz ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne,
  - g) wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów w stosunku do osób, które uzyskały członkostwo w Spółdzielni przed dniem 9 września 2017 roku,
  - h) zmiany danych wymienionych w pkt. a) – f),

- i) datę nabycia członkostwa,
  - j) datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracowników Spółdzielni.
3. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Pisma zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu mają moc prawną doręczenia.

## § 17

1. Członkom Spółdzielni przysługują następujące prawa o charakterze organizacyjnym:
- a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - b) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnych Zgromadzeniach Spółdzielni oraz prawo żądania – w trybie przewidzianym w § 25 statutu – zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw.
  - c) członek Spółdzielni ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów Walnych Zgromadzeń i lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi (z zastrzeżeniem przepisów o ochronie dóbr osobistych i tajemnicy handlowej). Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
  - d) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe mogą być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1 pkt. c – zgłasza pisemnie Zarządowi Spółdzielni wykaz dokumentów, z którymi chciałby się zapoznać, a Zarząd wyznacza termin ich udostępnienia, nie dłuższy niż 7 dni od zgłoszenia wniosku.
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.

**§ 18**

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne.

**§ 19**

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się:
  - od uchwał Zarządu do Rady Nadzorczej,
  - od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji do Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o sposobie załatwienia, z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie odwołania oraz o skutkach jego niezachowania.
2. Zarząd i Rada Nadzorcza zobowiązane są podjąć uchwałę w terminie do trzech miesięcy od daty wpłynięcia wniosku, bądź odwołania.
3. Odwołanie do Walnego Zgromadzenia powinno być rozpoznane na jego najbliższym zwyczajnym posiedzeniu, z uwzględnieniem zasad o zamieszczeniu spraw w porządku obrad.
4. Uchwałę organu z uzasadnieniem Spółdzielnia doręcza zainteresowanemu w terminie 14 dni od jej podjęcia.
5. Wszelkie doręczenia dokonywane są na ostatnio wskazany przez członka adres w kraju.
6. Organ odwoławczy może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie 14 dni, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Wniesienie odwołania do organów Spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych (których uchybienie powoduje bezskuteczność czynności) do dnia zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
8. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia uchwały zarówno w postępowaniu sądowym jak i wewnątrzspółdzielczym – postępowanie wewnątrzspółdzielcze podlega umorzeniu.

**§ 20**

Organami Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie
2. Rada Nadzorcza
3. Zarząd

**§ 21**

1. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje uchwałą w głosowaniu tajnym.
2. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów, z zastrzeżeniem postanowień §28a ust. 4, 5 i 6.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziało się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

**§ 22**

Tryb zwoływania posiedzenia oraz sposób i warunki podejmowania uchwał uregulowany jest w regulaminach:

- a) *(skreślony)*
- b) Rady Nadzorczej – uchwalonego przez Walne Zgromadzenie
- c) Zarządu – uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

**§ 23**

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.



## § 24

Do właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej.
2. Rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie 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 oraz obciążenia nieruchomości.
6. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych i występowania z nich.
7. Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
8. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się 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 tej sprawie.
12. Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
13. Wybór członków Rady Nadzorczej i powoływanie członków Zarządu oraz ich odwoływanie. Odwołanie członków Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.

## § 25

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - a) Rady Nadzorczej,
  - b) przynajmniej 15 % członków Spółdzielni.

3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu zwołania.
4. W wypadkach wskazanych w ust. 2 pkt. a – b Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 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.

## § 26

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia wysyła się pisemne zawiadomienia do członków, związku rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej na 21 dni przed datą zwołania zebrania. Zawiadomienie winno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał oraz o możliwości członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Upoważnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z pisemnym żądaniem na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu 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.
4. 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, chyba że przewodniczący zebrania na to zezwoli.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: zarząd, rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

7. W tym samym nieprzekraczalnym terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia i z poparciem, co najmniej 10 członków, należy zgłaszać do Zarządu, na piśmie, kandydatów na Prezesa Zarządu, członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej, jeżeli porządek obrad przewiduje wybory członków tych organów. Kandydaci zgłoszeni po tym terminie lub bez wymaganego poparcia nie będą uwzględnieni na listach kandydatów poddanych pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu.
8. Zgłoszenia kandydatur do Zarządu i Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
  - imienia i nazwiska kandydata oraz krótkiego uzasadnienia kandydatury oraz
  - imion i nazwisk osób zgłaszających kandydaturę.Do zgłoszenia należy dołączyć pisemne oświadczenie kandydata o wyrażeniu zgody na kandydowanie pod rygorem nie umieszczenia go na liście wyborczej.
9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
10. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

## § 27

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady upoważniony przez Przewodniczącą Rady. Stwierdza on prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolność do podejmowania prawomocnych uchwał oraz odczytuje listę pełnomocnictw udzielonych przez członków zastępowanych na Walnym Zgromadzeniu przez pełnomocników. Przewodniczący Rady Nadzorczej zarządza wybory Przewodniczącą Walnego Zgromadzenia, a następnie przekazuje prowadzenie obrad wybranemu Przewodniczącemu, który zarządza wybory pozostałych członków prezydium Walnego Zgromadzenia, tj. zastępcy Przewodniczącą i sekretarza.
2. Walne Zgromadzenie wybiera ze swego grona komisję skrutacyjną i komisję do spraw uchwał i wniosków.
3. Komisja skrutacyjna składa się z co najmniej 3 osób, a do jej zadań należy:
  - 1) sprawdzenie czy lista obecności jest kompletna, skontrolowanie ważności mandatów pełnomocników i przedstawiciele osób ograniczonych w zdolności do czynności prawnych bądź pozbawionych takiej zdolności całkowicie,
  - 2) dokonywanie obliczania wyników głosowania i ich ogłaszanie,

- 3) przedstawianie listy zgłoszonych kandydatów w wyborach do Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni,
  - 4) wykonywanie innych czynności technicznych związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
4. Komisja do spraw uchwał i wniosków składa się z co najmniej 3 osób, a do jej zadań należy sprawdzenie zgłoszonych w trakcie obrad wniosków pod względem formalnym i merytorycznym, a w szczególności:
    - 1) redakcyjne opracowanie wniosków, które tego wymagają z zachowaniem ich merytorycznej treści w formie stosownego projektu,
    - 2) przedstawienie Walnemu Zgromadzeniu projektów wniosków oraz uzasadnienie przyczyn oddalenia proponowanych wniosków.
  5. W przypadku braku chętnych osób do uczestniczenia w pracach poszczególnych komisji dopuszcza się możliwość ich połączenia w jedną komisję, która będzie pełniła równocześnie funkcję komisji skrutacyjnej i komisji do spraw uchwał i wniosków.
  6. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
  7. Każda Komisja sporządza protokół ze swojej działalności i składa sprawozdanie ze swoich czynności. Protokoły podpisane przez przewodniczącego i sekretarza przekazuje się sekretarzowi Walnego Zgromadzenia. Komisja do spraw uchwał i wniosków załącza do swego protokołu oryginały zgłoszonych i ponumerowanych wniosków.
  8. Członkowie prezydium Walnego Zgromadzenia oraz członkowie komisji wybierani są w głosowaniu jawnym.
  9. W skład Komisji skrutacyjnej nie mogą wchodzić osoby kandydujące do organów Spółdzielni.

### **§ 27a**

1. Po przeprowadzeniu wyborów do prezydium Walnego Zgromadzenia oraz do komisji, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu i poddaje go pod głosowanie.
2. Po przedstawieniu przez referującego sprawy zamieszczonej w porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłoszeń. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej mogą zabierać głos poza kolejnością w celu złożenia odpowiedzi lub wyjaśnień.
3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę każdemu mówcy, jeśli odbiega on od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla wystąpień. Przewodniczący może

odebrać głos nie stosującym się do uwag, a także osobie, która w danej sprawie już zabierała głos. Ustala się wystąpienia nie dłuższe niż 3 minuty.

4. Dyskusja nad sprawozdaniami i oceną działalności Spółdzielni odbywa się łącznie. W przypadku pozostałych punktów porządku obrad dopuszcza się łączną dyskusję nad kilkoma punktami za zgodą obecnych.
5. W sprawach formalnych Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za sprawy formalne uważa się wnioski dotyczące sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności:
  - 1) ograniczenia czasu przemówień,
  - 2) zamknięcia listy mówców,
  - 3) zamknięcia dyskusji,
  - 4) głosowania bez dyskusji,
  - 5) przerwania dyskusji,
  - 4) zarządzenia przerwy w obradach,
  - 6) kolejności i sposobu uchwalania wniosków.
6. Wnioski formalne Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów, przy czym uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciwko” wnioskowi. W dyskusji nad wnioskiem formalnym mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
7. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłasza zamknięcie Walnego Zgromadzenia.
8. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który winien być sporządzony w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty Walnego Zgromadzenia. Protokół i podjęte uchwały podpisuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia i sekretarz.

## § 28

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w statucie. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy, może również zmienić kolejność obradowania, lecz nie może wnieść do porządku nowych spraw. Wyjątek od tej zasady ustala się dla odwołania członka Zarządu w związku z nieudzielaniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał, w tym uchwał w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej

- spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
  4. Uchwały podejmowane są bezwzględną większością głosów z wyjątkiem zmian w statucie, połączenia Spółdzielni, odwołania członków Rady Nadzorczej lub Zarządu, które wymagają większości 2/3 głosów oraz likwidacji Spółdzielni, która wymaga  $\frac{3}{4}$  głosów.
  5. Głosowanie nad sprawami objętymi porządkiem obrad odbywa się jawnie z wyjątkiem spraw, co do których ustawa przewiduje głosowanie tajne.
  6. Przy obliczaniu ogólnej liczby głosów oddanych bierze się po uwagę nie tylko głosy oddane „za” lub „przeciw” uchwale ale również głosy osób „wstrzymujących się” od głosowania.
  7. W tajnych i jawnych głosowaniach przeprowadzanych w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia dopuszcza się zastosowanie elektronicznego systemu oddawania i zliczania głosów. Dotyczy to głosowania uchwał, wniosków oraz wyborów do organów Spółdzielni. Decyzję o wyborze systemu głosowania podejmuje Zarząd.
  8. W przypadku prowadzenia głosowań w drodze elektronicznej, każdy z członków oraz pełnomocników członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu otrzymuje urządzenie do głosowania, kwitując jego odbiór podpisem na liście wydanych urządzeń.
  9. W przypadku, gdy członek lub pełnomocnik członka opuszcza salę, na której odbywa się Walne Zgromadzenie jest on obowiązany zwrócić urządzenie do głosowania, co jest każdorazowo odnotowywane na liście wydanych urządzeń. W przypadku powrotu członka lub pełnomocnika członka na salę obrad urządzenie to jest mu ponownie wydawane.
  10. Członek lub pełnomocnik członka, który opuścił salę obrad nawet czasowo traktowany jest, jako osoba nie biorąca udziału w Walnym Zgromadzeniu.
  11. Urządzenia do głosowania powinny zapewniać możliwość oddania głosu „za” lub „przeciw” uchwale oraz „wstrzymującego się” od głosowania. W przypadku głosowań tajnych urządzenia do głosowania powinny zapewniać brak możliwości odczytania, w jaki sposób zagłosował każdy z członków lub pełnomocników członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
  12. Przewodniczący lub osoba obsługująca system elektronicznego oddawania i zliczania głosów powinni każdorazowo wyjaśnić uprawnionym do głosowania zasady oddawania głosów przy pomocy wydanych urządzeń do głosowania.
  13. Wyniki głosowań przeprowadzanych w drodze elektronicznej są każdorazowo publikowane na ekranie monitora udostępnionego członkom i odczytywane przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia,

a wydruk z systemu komputerowego zawierający oznaczenie głosowanej uchwały lub wniosku jest załącznikiem do protokołu Komisji Skrutacyjnej.

### § 28a

1. Wybory do organów Spółdzielni odbywają się w głosowaniu tajnym przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej lub przy pomocy elektronicznych urządzeń do głosowania.
2. W przypadku głosowania przy pomocy kart wyborczych uprawnieni do głosowania skreślają nazwiska i imiona tych kandydatów, na których nie głosują. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - a) karta wyborcza do głosowania zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez komisję skrutacyjną,
  - b) karta wyborcza jest przekreślona,
  - c) jeżeli po skreśleniu zostanie większa liczba kandydatów niż ma być wybrana.
3. W przypadku głosowania przy pomocy urządzeń elektronicznych uprawnieni do głosowania, po wyczytaniu imienia i nazwiska kandydata, wciskają na urządzeniu odpowiedni przycisk oznaczający oddanie głosu „za” lub „przeciw” kandydatowi albo przycisk oznaczający „wstrzymanie się” od głosowania.
4. Za osoby wybrane do organu Spółdzielni uważa się tych kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów, przy czym więcej niż połowę ważnie oddanych głosów.
5. W przypadku równej liczby głosów lub nieobsadzenia poszczególnych mandatów, z powodu nieuzyskania przez kandydatów wystarczającej liczby głosów, przeprowadza się dodatkowe głosowania. W tym drugim przypadku, w kolejnych głosowaniach nie bierze udziału ten kandydat, który w danym głosowaniu uzyskał najmniejszą liczbę głosów, z zastrzeżeniem ust. 6.
6. Jeżeli taką samą najmniejszą liczbę głosów uzyskało dwóch lub więcej kandydatów, to w kolejnych głosowaniach wszyscy oni nie biorą udziału, chyba, że liczba kandydatów w kolejnym głosowaniu byłaby mniejsza, niż liczba mandatów do obsadzenia. W takim przypadku, w kolejnym głosowaniu ci kandydaci biorą ponowny udział.
7. Głosowanie w sprawie udzielenia członkom Zarządu absolutorium odbywa się oddzielnie w stosunku do każdego członka Zarządu.

## § 29

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. O nieważności rozstrzyga sąd na żądanie członka właściciela lokalu lub Zarządu.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni, albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. 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.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika, sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. 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.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

**VI – RADA NADZORCZA**

## § 30

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.



## § 31

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 – 5 członków.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
3. Utrata mandatu przez członka Rady przed upływem kadencji następuje w następujących przypadkach:
  - 1) odwołania członka Rady przez Walne Zgromadzenie,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) cofnięcia pełnomocnictwa przez osobę prawną lub utraty przez nią członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 5) nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni.
4. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być pracownik Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią członkostwo w Radzie Nadzorczej wygasa z mocy prawa. Nie można być członkiem Rady dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
5. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach Rady, prezydium Rady oraz komisjach Rady otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości:
  - a) Sekretarz Rady Nadzorczej 100% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
  - b) pozostali członkowie Rady Nadzorczej 75% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
6. Za nieobecność na zaplanowanych posiedzeniach Rady Nadzorczej, prezydium Rady Nadzorczej i komisjach Rady Nadzorczej wynagrodzenie ulega zmniejszeniu za każdą nieobecność proporcjonalnie do liczby odbytych posiedzeń w danym miesiącu. W przypadku nieobecności na wszystkich posiedzeniach w danym miesiącu oraz w przypadku członka Rady Nadzorczej zawieszono w pełnieniu swoich czynności wynagrodzenie nie przysługuje.
7. Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej określone w ust. 5 i 6 stosuje się od 1 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym postanowienie sądu rejestrowego o zarejestrowaniu niniejszej zmiany do statutu stało się prawomocne.
8. W miejsce członka Rady, który utracił mandat dokonuje się wyborów uzupełniających na okres do końca kadencji Rady.

## § 32

Do zakresu działania Rady Nadzorczej 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 zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członków,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów i członków Spółdzielni.
3. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości, zakładu 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 a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
9. Podejmowanie na wniosek Zarządu uchwał w sprawie wyboru podmiotu badającego roczne sprawozdanie Spółdzielni.
10. Uchwalanie regulaminu wynajmu lokali, regulaminu pracy Zarządu oraz zasad wynagradzania członków Zarządu..
11. Ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.

## § 33

1. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

2. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium i komisję rewizyjną oraz w miarę potrzeby inne komisje, ustalając zakres ich działania.
3. W skład prezydium wchodzi przewodniczący Rady Nadzorczej, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady.
4. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej nowej kadencji, w celu jej ukonstytuowania się, zwołuje przewodniczący ustępującej Rady Nadzorczej lub inny członek prezydium ustępującej Rady Nadzorczej i przeprowadza wybór przewodniczącego Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru członków Rady na nową kadencję.

<b>VII - ZARZĄD</b>
---------------------

### **§ 34**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w statucie innym organom należy do Zarządu.

### **§ 35**

1. Zarząd składa się z 2-3 osób wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni, w tym Prezesa. Wybory Prezesa Zarządu przeprowadza się odrębnie przed wyborami członków Zarządu.
2. Kadencja Zarządu trwa 4 lata. Czteroletni okres kadencji rozpoczyna się z chwilą wyboru członków Zarządu danej kadencji na Walnym Zgromadzeniu i kończy się po upływie 4 lat, jednak nie wcześniej i nie później, niż z dniem Walnego Zgromadzenia, w porządku obrad którego przewidziano wybory członków Zarządu na nową kadencję.

### **§ 36**

Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium, niezależnie od tego czy odwołanie członka Zarządu było objęte porządkiem obrad.

### **§ 36a**

1. Utrata mandatu przez członka Zarządu przed upływem kadencji następuje w następujących przypadkach:

- 1) odwołania członka Zarządu przez Walne Zgromadzenie,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) cofnięcia pełnomocnictwa przez osobę prawną lub utraty przez nią członkostwa w Spółdzielni.
2. W miejsce członka Zarządu, który utracił mandat dokonuje się wyborów uzupełniających na okres do końca kadencji Zarządu.

### **§ 37**

Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik. Oświadczenie składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

### **§ 38**

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

<b>VIII – PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU</b>
--

### **§ 39**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu

konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

5. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencyjności określonego w ust. 4, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności. Najbliższe Walne Zgromadzenie zadecyduje o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania zawieszonych członka Rady. Nie jest konieczne zwoływanie w tym celu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 40**

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, w drugim stopniu w linii bocznej.
2. Członek Rady Nadzorczej nie może być pracownikiem Spółdzielni. Z chwilą nawiązania przez członka Rady Nadzorczej stosunku pracy ze Spółdzielnią ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.

#### **§ 41**

Członek Rady Nadzorczej, Zarządu lub likwidator odpowiadają wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu, chyba że nie ponosi winy.

### **IX – PRZEPISY OGÓLNE DOTYCZĄCE LOKALI MIESZKALNYCH, UŻYTKOWYCH I GARAŻY**

#### **§ 42**

1. Członkowie Spółdzielni mogą zaspokajać potrzeby lokalowe w następujących formach prawnych:
  - a) na zasadzie własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
  - b) na zasadzie odrębnej własności lokalu,
  - c) na zasadzie najmu,
  - d) członkowie mogą także korzystać w Spółdzielni z własnościowego prawa do garażu lub udziału w garażu wielostanowiskowym.

2. Z członkiem ubiegającym się o odrębną własność lokalu z nowych inwestycji, 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 przeniesienie własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - a) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
  - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę określenia wysokości kosztów budowy lokalu, oraz planowany termin oddania do użytku,
  - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu i terminarz wnoszenia opłat – jeśli umowa przewiduje realną wpłatę wkładu,
  - d) określenia położenia i powierzchni lokalu oraz ewentualnych pomieszczeń przynależnych.
3. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 2 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „ekspektatywą”. Ekspektatywa jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo z jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
4. Zbycie ekspektatywy obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia do Spółdzielni.
5. Umowa zbycia ekspektatywy prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego.
6. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 2 pkt. a-c, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego (lub ustanowienie odrębnej własności lokali wniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego) byłaby poważnie utrudniona. Podobne uprawnienie służy członkowi, jeśli Spółdzielnia podwyższy o ponad 10 % przewidzianą wysokość wkładu, lub gdy opóźni się z realizacją umowy o więcej niż 6 miesięcy.

#### **§ 43**

(skreślony)

**§ 44**

1. W budynkach stanowiących własność Spółdzielni członkom przysługuje prawo używania przydzielonych im lokali mieszkalnych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z możliwością przekształcenia go w odrębną własność.
2. Własnościowe prawo do lokalu rodzi się z umowy pisemnej zawartej przez Spółdzielnię z jej członkiem, jest to prawo zbywalne, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości spółdzielczej i może być przekształcone w prawo własności lokalu. Począwszy od 31 lipca 2007 r. Spółdzielnia nie może ustanawiać nowych spółdzielczych własnościowych praw do lokali
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Zbycie prawa do części lokalu jest niedopuszczalne, chyba że zbywana część odpowiada kryteriom samodzielnego lokalu. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, spadkobiercy lub licytanta, jeśli odpowiada on wymogom statutu.
7. Prawo do lokalu może należeć do kilku osób, lecz tylko jedna z nich może uzyskać członkostwo (ograniczenie to nie dotyczy małżonków).
8. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
9. Zamiany lokali i garaży dokonywane są w drodze zawieranych umów cywilno-prawnych.

**§ 45**

1. (uchylony).

2. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w ramach podziału majątku wspólnego.
3. Postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio przy orzeczonej separacji.

#### **§ 45a**

Zarząd Spółdzielni podejmuje czynności przewidziane w art. 40 - 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w szczególności określa przedmiot wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości, i po dokonaniu rozliczenia przewidzianego w tych przepisach zawiera z zainteresowanymi członkami – na ich koszt – umowy notarialne ustanawiające i przenoszące odrębną własność zajmowanych lokali.

#### **§ 46**

1. Wkład budowlany odpowiada całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.
2. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, upoważnionym lub zobowiązanym jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje własnościowe prawo do lokalu.

#### **§ 47**

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa z chwilą pisemnego zrzeczenia się tego prawa przez osobę uprawnioną. Prawo to wygasa również z chwilą przekształcenia w odrębną własność lokalu.

#### **§ 48**

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



2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, postanowienie ust. 1 stosuje się odpowiednio.

#### **§ 49**

1. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca uprawnionemu wartość tego prawa ustaloną w drodze przetargu na ten lokal. Warunkiem wypłaty jest opuszczenie lokalu.
2. Z wartości własnościowego prawa do lokalu ustalonej w sposób przewidziany w ustępie poprzedzającym potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Regulamin rozliczeń uchwała Rada Nadzorcza.
4. W razie śmierci członka przed zawarciem umowy o budowę lokalu lub umowy o ustanowienie własnościowego prawa do lokalu, wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami przechodzi na spadkobierców. Obowiązki przewidziane w § 48 ust. 1-2 stosuje się odpowiednio. Jeżeli spadkobiercy nie dokonają czynności w nim przewidzianych przysługuje im zwrot sum wpłacanych na wkład budowlany.

#### **§ 49a**

1. Do egzekucji z własnościowego prawa do lokalu przepisy o egzekucji z nieruchomości stosuje się odpowiednio.
2. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego lub egzekucji nabywcą budynku nie będzie inna spółdzielnia mieszkaniowa, to własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
3. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłata opłat przewidzianych w § 13, 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 sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

**§ 50**

1. Lokalem użytkowym jest samodzielny lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalne. W szczególności będzie to lokal wykorzystywany na cele gospodarcze. Do takich lokali zalicza się również garaże i miejsca postojowe w budynku.
2. Postanowienia statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz odrębnej własności lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych.
3. Do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, spółdzielczych praw do lokali użytkowych oraz praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w zakresie w niej nieuregulowanym – przepisy ustawy o własności lokali.

**§ 51**

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą według zasad rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

**§ 52**

Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

**§ 53**

1. W Spółdzielni tworzy się następujące fundusze:
  - a) (uchylony),
  - b) zasobowy,
  - c) wkładów zaliczkowych,
  - d) wkładów budowlanych,
  - e) remontowy,
  - f) świadczeń socjalnych,

- g) działalności oświatowej, społecznej i kulturalnej.
2. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej i odrębnych przepisów.
  3. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 i 2 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
  4. Wkłady zaliczkowe nie są waloryzowane i nie nalicza się od nich odsetek.
  5. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, tj. na dzień 09 września 2017r.

#### **§ 54**

Wartość środków trwałych i innych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady budowlane.

#### **§ 55**

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a opłatami pobranymi zaliczkowo od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2 jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
5. 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.

#### **§ 56**

Roczne sprawozdania Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości na podstawie odrębnych przepisów.

### **§ 57**

Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta (jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu) wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.

### **§ 58**

Stratę finansową Spółdzielnia pokrywa z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz – ze środków, o których mowa w §53 ust. 5 oraz z pozostałych funduszy wymienionych w §53 ust. 1 według kolejności, w jakiej są one tam wymienione.

### **§ 59**

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w niniejszym statucie obowiązują właściwe przepisy prawa.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.