

**Międzyzakładowej Pracowniczej Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „SAM-81”**

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Międzyzakładowa Pracownicza Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa „SAM-81” - zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Spółdzielnia używa nazwy skróconej: Spółdzielnia Mieszkaniowa „SAM-81”.
3. Siedzibą Spółdzielni jest m. st. Warszawa.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
5. Spółdzielnia Mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

§ 2

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) 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,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 3) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
  - 4) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości.
3. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w Statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.

**II. CZŁONKOWIE**

§ 3

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 2) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności lokalu.
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 1982 r. – Prawo spółdzielcze (t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.) – dalej: Prawo spółdzielcze stosuje się

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU

*[Podpis]*

PREZES ZARZĄDU *[Podpis]*



odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

5. Postanowienia ust. 1 i 3 mają odpowiednie zastosowanie do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2018 r. Nr 845) – dalej ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

#### § 4

##### 1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia ekspektatywy własności,
- 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 3) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z zastrzeżeniem postanowień art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta; o nabyciu prawa nabywca niezwłocznie zawiadamia Spółdzielnię przedstawiając tytuł prawny do nabytego lokalu,
- 4) w przypadku osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu członkostwo powstaje w dacie podjęcia przez Zarząd Spółdzielni uchwały o przyjęciu w poczet członków po złożeniu przez nabywcę w formie pisemnej wniosku o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni ze wskazaniem danych określonych w ust. 5 pkt 1), 6) i 7) wraz załączonym w oryginale lub uwierzytelnionym notarialnie odpisem dokumentu stanowiącego podstawę nabycia przez wnioskodawcę prawa odrębnej własności lokalu.

##### 2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków Spółdzielni w przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych jest Zarząd Spółdzielni, który nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób spełniających warunki określone w powołanej ustawie. Uchwała Zarządu w przedmiocie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni winna być podjęta w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną. O podjętej uchwale Zarząd powiadamia osobę uprawnioną listem poleconym wysłanym w terminie 14 dni od jej podjęcia lub przez bezpośrednie doręczenie osobie uprawnionej. W przypadku odmowy przyjęcia w poczet członków uchwała doręczana jest osobie uprawnionej wraz z uzasadnieniem oraz pouczeniem o prawie wniesienia odwołania od uchwały do Rady Nadzorczej Spółdzielni w terminie 14 dni od daty otrzymania odpisu uchwały. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w terminie 3 miesięcy od jego wniesienia.

##### 3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje 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,
- 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 4) śmierci członka będącego osobą fizyczną, a w przypadku osoby prawnej w przypadku jej ustania,
- 5) wystąpienia ze Spółdzielni za wypowiedzeniem przez osobę będącą założycielem Spółdzielni lub właściciela lokalu będącego członkiem Spółdzielni z zachowaniem trzydziestodniowego okresu wypowiedzenia,
- 6) innych przypadkach przewidzianych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności w art. 24<sup>1</sup> i art. 26 powołanej ustawy,

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU

  
Andrzej Rygiel

PREZES ZARZĄDU 2





- 7) 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.
4. 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.
5. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający:
  - 1) ich imiona i nazwiska, miejsce zamieszkania, numer PESEL (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę oraz numer w ewidencji Krajowego Rejestru Sądowego lub innego rejestru oraz NIP),
  - 2) wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
  - 3) datę nabycia członkostwa, datę utraty lub ustania członkostwa,
  - 4) liczbę wniesionych i zadeklarowanych do dnia 9 września 2017 roku udziałów,
  - 5) adres lokalu/lokalu, z którym/którymi związane jest członkostwo w Spółdzielni ze wskazaniem rodzaju lokalu (użytkowy czy mieszkalny),
  - 6) adres korespondencyjny,
  - 7) dane kontaktowe: a) nr telefonu, b) e-mail,
6. Członkowie zobowiązani są informować Spółdzielnię o każdej zmianie w zakresie danych wskazanych w pkt 1), 6) i 7) w terminie 14 dni od zajścia zmiany.
7. Z rejestru członków Spółdzielni wykreśla się:
  - 1) zmarłego członka ze skutkiem prawnym od dnia, w którym nastąpił zgon,
  - 2) osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni ze skutkiem prawnym od dnia prawomocnego wykreślenia jej z rejestru, do którego podlegała wpisowi,
  - 3) osobę, która zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych skutecznie złożyła wypowiedzenie członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) osobę, której członkostwo wygasło z innych przyczyn określonych w przepisach prawa.
8. Wykreślenia z rejestru członków dokonuje Zarząd po stwierdzeniu na podstawie odpowiednich dokumentów, że zaszła któraś z okoliczności wskazanych w ust. 7,
9. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków Spółdzielni.
10. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.
11. Członkowie Spółdzielni oraz osoby składające wniosek o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni zobowiązani są złożyć oświadczenie, że upoważniają Spółdzielnię do przetwarzania danych osobowych, o których mowa w ust. 5 oraz zawartych we wniosku o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni dla celów związanych z wykonywaniem obowiązków statutowych przez Spółdzielnię.

### III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

#### § 5

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu z głosem stanowiącym,
  - 4) prawo do żądania w trybie określonym w przepisach umieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia określonych spraw,
  - 5) prawo do zgłaszania projektów uchwał oraz poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w Statucie i regulaminie obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 6) prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w przepisach prawa i Statucie,
  - 7) prawo 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, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3,
- 8) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
  - 9) prawo udziału w nadwyżce bilansowej,
  - 10) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
  - 11) prawo ubiegania się o zmianę przeznaczenia lokalu, przy czym decyzja w tym zakresie wymaga uprzedniej uchwały Zarządu Spółdzielni po zasięgnięciu opinii Rady Osiedla,
  - 12) prawo żądania od Spółdzielni przedstawienia kalkulacji opłat eksploatacyjnych dotyczących lokalu, do którego posiada tytuł prawny oraz wysokość opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 13) prawo żądania przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu,
  - 14) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym od uchwał podejmowanych przez organy Spółdzielni w sposób i w terminach określonych w Statucie.
2. Członkowi Spółdzielni przysługują również inne uprawnienia wynikające ze Statutu, ustawy Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
  3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób, lub jeśli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek może wówczas złożyć w terminie 7 dni od doręczenia mu odmowy wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia mu tych umów.
  4. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1 pkt.7), zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów w siedzibie Spółdzielni nie dłuższy niż 14 dni.
  5. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, o których mowa ust. 1 pkt.7), z wyjątkiem odpisu Statutu i regulaminów wydanych na podstawie Statutu, pokrywa członek wnioskujący o ich wydanie. Szczegółowe zasady i koszty udostępniania dokumentów określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

## § 6

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:
  - 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały, z wyjątkiem osób, których członkostwo powstało po dniu 8 września 2017 roku,
  - 3) wnieść wymagany wkład na pokrycie kosztów budowy lokalu w wysokości i w terminie określonym w umowie o budowę lokalu, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka, który już wniósł wymagany wkład,
  - 4) uiszczać terminowo opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni i w zawartej umowie o budowę lokalu lub we wniosku o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni lub przekazanych przez członka w inny sposób,
  - 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
  - 7) utrzymywać zajmowany lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU

  
 Andrzej Kyniak

PREZES ZARZĄDU





- 8) udostępnić lokal w razie awarii w celu dokonania okresowych i doraźnych przeglądów oraz kontroli i odczytu wskazań urządzeń służących do rozliczenia lub podziału kosztów mediów,
  - 9) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystanie z nich innym członkom lub uprawnionym osobom,
  - 10) niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię w formie pisemnej o zmianie swojego miejsca zamieszkania i podać aktualny adres do korespondencji,
  - 11) zawiadamiać Spółdzielnię o liczbie osób zamieszkujących w lokalu i o każdej jej zmianie,
  - 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych zużycia wody i dostawy ciepła oraz w celu umożliwienia odczytu wskazań tych urządzeń, o ile znajdują się w lokalu.
2. W razie awarii wywołującej szkodę/mogącej wywołać szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
  3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
  4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
  5. Członek Spółdzielni zobowiązany jest, oprócz obowiązków wskazanych w ust. 1-4, wykonywać inne zobowiązania określone w Statucie i regulaminach wydanych na jego podstawie.
  6. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.
  7. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup> i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu, do którego przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, stosuje się odpowiednio przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej Spółdzielni.

#### IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

##### § 7

1. We wszelkich sprawach dotyczących relacji pomiędzy członkami a Spółdzielnią, członkowie mogą składać wnioski do Zarządu Spółdzielni.
2. Wnioski w sprawach pomiędzy członkiem a Spółdzielnią powinny być rozstrzygane w terminie jednego miesiąca od dnia wystąpienia z wnioskiem. W razie potrzeby, w sprawach zawiłych, termin na rozpatrzenie wniosku członka Spółdzielni może zostać wydłużony do trzech miesięcy. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia członka na piśmie.
3. Zarząd rozstrzyga sprawę, której dotyczy wniosek w formie uchwały.
4. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o odmownym załatwieniu wniosku i o skutkach niezachowania terminu do wniesienia odwołania. Odwołanie wymaga zachowania formy



pisemnej. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym staje się ostateczna.

5. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać treść uchwały z uzasadnieniem.
6. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia jej podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie - od dnia otrzymania tej 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. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

## V. WPISOWE I UDZIAŁY

### § 8

1. Do osób, które uzyskały członkostwo w Spółdzielni lub utraciły członkostwo w Spółdzielni po dniu 8 września 2017 roku nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze dotyczące wpisowego i udziałów z zastrzeżeniem postanowień ust. 2.
2. Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wniesiony przez niego przed dniem 8 września 2017 roku udział w terminie 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.

## VI. FORMY ZASPOKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH

### § 9

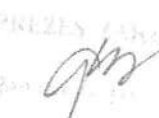
1. Spółdzielnia zaspokaja potrzeby mieszkaniowe i inne potrzeby lokalowe członków w następujących formach prawnych:
  - 1) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
  - 2) prawo odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny,
  - 3) ułamkowy udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym,
  - 4) najem lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny.
2. Sposób zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb lokalowych członków wskazany w ust. 1 nie uchybia ustanowionym zgodnie z ustawą Prawo spółdzielcze i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielczym własnościowym prawom do lokali lub miejsc postojowych.
3. Zasady zbycia spółdzielczego własnościowego prawa, jego dziedziczenia i egzekucji określa ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

### § 10

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU

  
Andrzej Koniak

  
PREZES ZARZĄDU



roku o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### § 11

1. Spółdzielnia może ustanowić prawo odrębnej własności lokalu, w tym ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym, na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, Statucie i regulaminie inwestycji mieszkaniowych.
2. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
  - 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, w tym wartości gruntu,
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
  - 6) zobowiązanie do poniesienia kosztów zawarcia umowy w formie aktu notarialnego i kosztów założenia księgi wieczystej,
  - 7) inne postanowienia określone w Statucie.
3. Osoba, o której mowa w ust. 2, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 2, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

#### § 12

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie kosztów budowy przypadających na dane lokale ustala się dwuetapowo:
  - 1) wstępnie – przed rozpoczęciem budowy, w oparciu o planowany koszt budowy wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,
  - 2) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.
2. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztów budowy, wnoszenia wkładów budowlanych i zaliczek na wkłady określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

#### § 13

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 11 ust. 2, 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.

#### § 14

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 11 ust. 2 albo nabywcy ekspektatywy, po spełnieniu warunków określonych w umowie wskazanej w § 11 ust. 2, 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 § 11 ust. 2, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka zobowiązany jest on do uiszczania opłat za lokal zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. 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 większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi sprzedanego lokalu nie przysługuje prawo do lokalu zastępczego.

#### § 15

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Do podjęcia tej uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługującym członkom Spółdzielni praw do lokali.
3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, według stanu na dzień ustania członkostwa.
4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.
5. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
6. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
7. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
8. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, stosuje się przepisy art. 24<sup>1</sup> ust. 3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
9. W przypadku o którym mowa w ust. 5:
  - 1) ustaje członkostwo w Spółdzielni właścicieli lokali,

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU

Andrzej Ryniak

PREZES ZARZĄDU  
8



- 2) Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.
10. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

#### § 16

Zasady najmu lokali mieszkalnych, niemieszkalnych, garaży i miejsc postojowych określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

#### § 17

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

#### § 18

Zasady używania lokali znajdujących się w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię, oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

### VII. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

#### § 19

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 52 ust. 2 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 prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 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 postanowień art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU

  
Andrzej Kaniak



## § 20

1. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w § 19, obejmują w szczególności:
  - podatki i opłaty naliczane przez organy państwowe i samorządowe,
  - koszty zarządu i administrowania nieruchomością,
  - koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody),
  - koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
  - koszty energii elektrycznej i gazu,
  - koszty konserwacji i przeglądów wszelkich instalacji i urządzeń,
  - koszty wynagrodzeń dozorców/administratorów i konserwatorów,
  - koszty wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów,
  - odpis na fundusz remontowy Spółdzielni lub inne fundusze Spółdzielni,
  - koszty ubezpieczenia nieruchomości i ich ochrony,
  - koszty działalności społeczno-wychowawczej.
2. Szczegółowe zasady ustalania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin ten powinien zawierać w szczególności:
  - 1) określenie jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolite na całość zasobów),
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczbę osób zamieszkających w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych,
  - 3) możliwości różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
  - 4) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokal mieszkalne, lokale użytkowe),
  - 5) zasady rozliczania pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnych.
4. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

## § 21

1. Opłaty, o których mowa w § 19 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 10 dnia każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem:
  - 1) postawienia członkowi do dyspozycji lokalu niezależnie od daty ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu,
  - 2) nabycia tytułu prawnego do lokalu przez zobowiązanego do ponoszenia opłat, o których mowa w § 19.
3. Od niewpłaconych w terminie opłat, o których mowa w § 19, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.
4. Zawiadomienia o wysokości opłat oraz ich zmianie wkładane są do skrzynek pocztowych należących do określonych lokali w poszczególnych budynkach, chyba że osoba, której przysługuje prawo do lokalu wskaże w formie pisemnej inny adres korespondencyjny. Zawiadomienia takie są skuteczne w zakresie powiadamiania o opłatach za korzystanie z lokali oraz ich zmianach.

## VIII ORGANY SPÓŁDZIELNI

## § 22

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU

  
Andrzej Kaniak

PREZES ZARZĄDU  




- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd,
- 4) Rady Osiedli.

### Walne Zgromadzenie

#### § 23

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos.
3. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub być reprezentowanym przez pełnomocnika, przy czym członka – osobę prawną reprezentuje osoba uprawniona do reprezentacji lub ustanowiony w tym celu pełnomocnik.
4. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach, po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć członkowie Zarządu i inne osoby zaproszone przez organ je zwołujący.
7. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta, nie są jednak uprawnione do zabierania głosu.

#### § 24

1. W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekracza 500, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części.
2. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, z tym że nie może zaliczyć uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

#### § 25

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-wychowawczej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rad Osiedli, Rady Nadzorczej 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 przedmiocie 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 przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenie jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,



- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie postulatów dotyczących działań Rady Nadzorczej lub Zarządu,
- 13) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 16) ustalanie wysokości ryczałtu określonego w § 33 ust. 9 Statutu,
- 17) uchwalanie regulaminu Rad Osiedli określającego zasady wyborów i odwołań członków Rad Osiedli, funkcjonowania Rad Osiedli, tryb obradowania, podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rad Osiedli.

## § 26

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - 3) przynajmniej 1/10, nie mniej jednak niż trzech członków,
  - 4) Rady Osiedla.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust.2 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza.

## §27

1. Projekty uchwał, wnioski, żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza, Rada Osiedla i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał 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.
3. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań zgłoszonych w trybie ust.1, Spółdzielnia udostępnia dodatkowo swoim członkom również na stronie internetowej Spółdzielni na co najmniej 10 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Zarząd jest obowiązany do przygotowania pod względem formalnoprawnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

## § 28

O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce i porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU

  
Andrzej Pivniak

PREZES ZARZĄDU  




IS

ODPIS

36

z tymi dokumentami. Zawiadomienia wkładane są do skrzynek pocztowych w poszczególnych budynkach, a dla członków oczekujących – wysyłane pocztą na adres wskazany w deklaracji członkowskiej. Zawiadomienie do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz do Krajowej Rady Spółdzielczej wysyłane jest listem poleconym.

#### § 29

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, o ile nie jest podzielone na części.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, w tym w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, z zastrzeżeniem, że w przypadku:
  - 1) odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, połączenia i podziału Spółdzielni – większość 2/3,
  - 2) zmiany Statutu Spółdzielni – większość 2/3,
  - 3) likwidacji Spółdzielni – większość 3/4,członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów Rady Nadzorczej i odwołania członków Rady przed upływem kadencji, oraz członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

#### § 30

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. 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.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

#### § 31

1. Obrady Walnego Zgromadzenia oraz każdej jego części otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą jej członek.
2. Walne Zgromadzenie i każda jego część wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i dwaj asesoriowie. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. Wyniki głosowań nad uchwałami Walnego Zgromadzenia ustala i ogłasza Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części.
4. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz sporządzania protokołów określa Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia uchwalany przez Walne Zgromadzenie.

#### Rada Nadzorcza

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU

  
Andrzej Ryniak

PREZES ZARZĄDU

  
Renata Gostkiewicz

13



## § 32

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

## § 33

1. Rada Nadzorcza składa się z 10 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na okres wspólnej 3 - letniej kadencji Rady Nadzorczej.
2. Członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące członkami Rady Nadzorczej w dwóch kolejnych kadencjach Rady Nadzorczej poprzedzających aktualną kadencję, na którą następuje wybór członków Rady Nadzorczej.
6. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
7. Zgłoszenie kandydata do Rady Nadzorczej następuje w formie pisemnej, na co najmniej 15 dni przed datą Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Do zgłoszenia należy dołączyć pisemną zgodę kandydata na kandydowanie. Informację o zgłoszonych kandydatach Zarząd Spółdzielni zamieszcza na stronie internetowej Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed datą Walnego Zgromadzenia wraz z krótką notką o kandydacie.
8. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie.
9. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje miesięczny ryczałt za udział w posiedzeniach Rady w wysokości 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Uchwałę w przedmiocie ustalenia wyższej kwoty ryczałtu niż minimalna podejmuje Walne Zgromadzenie.

## § 34

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od zakończenia Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru członków Rady Nadzorczej i kończy się z dniem zakończenia pierwszego Walnego Zgromadzenia w trzecim roku kalendarzowym kadencji od daty wyboru członków Rady Nadzorczej, nie później jednak niż z upływem trzech lat od zakończenia Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyborów członków Rady Nadzorczej.

## § 35

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
- 2) zrzeczenie się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

## § 36

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie na swym najbliższym posiedzeniu dokonuje wyboru na okres do końca kadencji Rady Nadzorczej innego członka Rady Nadzorczej. Do czasu dokonania wyboru, o którym mowa w zdaniu poprzednim, Rada Nadzorcza działa w niepełnym składzie.

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU

  
Andrzej Ryniak

PREZES ZARZĄDU 14

  
Prezes Zarządu



## § 37

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno – wychowawczej,
  - 2) wybór członków Zarządu w tym jego Prezesa i Zastępcy,
  - 3) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie badania sprawozdania finansowego Spółdzielni oraz wyboru podmiotu dokonującego badania,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu i Rad Osiedli,
  - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 10) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów, w tym regulaminu:
    - a) określającego podział czynności pomiędzy członków Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowana uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Zarządu,
    - b) określającego szczegółowe zasady inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztów budowy, wnoszenia wkładów budowlanych i zaliczek na wkłady,
    - c) określającego zasady używania lokali znajdujących się w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię oraz zasady porządku domowego,
    - d) określającego zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
    - e) określającego zasady organizowania przetargów i udzielania zamówień,
    - f) określającego zasady tworzenia i gospodarowania funduszami,
    - g) określającego szczegółowe zasady korzystania przez członków z garaży i dodatkowych powierzchni użytkowych w budynkach, finansowania ich budowy oraz rozliczenia z tego tytułu,
    - h) określającego zasady wyboru i odwołania członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępcy.
  - 11) uchwalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
  - 12) powoływanie dla osiedli Rady Osiedla,
  - 13) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,
  - 14) uchylanie uchwał Rad Osiedli, o ile są one niezgodne z przepisami prawa, Statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej,
  - 15) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
  - 16) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych,
  - 17) ustalanie wysokości stawek opłat od lokali,



- 18) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
  - 19) podejmowanie uchwał w sprawie wykupów i zamiany nieruchomości z właścicielami gruntów prywatnych, scalania gruntów oraz ustalania ich ceny nabycia.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

#### § 38

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca Przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący ostatniej części Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwoływane jest na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od daty złożenia wniosku.

#### § 39

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, w tym Prezydium Rady Nadzorczej, mogą uczestniczyć członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

#### § 40

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, przewodniczący komisji stałych i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

#### § 41

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalany przez Walne Zgromadzenie.

### Zarząd

#### § 42

1. Zarząd składa się z dwóch do trzech osób. W przypadku dwuosobowego składu Zarządu z Prezesa i Zastępcy Prezesa, w przypadku trzyosobowego składu Zarządu z Prezesa, Zastępcy Prezesa i Członka Zarządu wybieranych przez Radę Nadzorczą.
2. Podjęcie uchwały o wyborze lub odwołaniu członka Zarządu wymaga 2/3 głosów obecnych na posiedzeniu członków Rady Nadzorczej, przy obecności co najmniej 3/4 ogólnej liczby członków Rady Nadzorczej. Uchwała w przedmiocie wyboru lub odwołania członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu z zachowaniem postanowień ust. 2.
4. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy.
5. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### § 43

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

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU

  
Andrzej Ryniak

PREZES 16





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

## § 44

1. Zarząd udziela pisemnej odpowiedzi na pisma, wnioski i skargi członków Spółdzielni oraz Rady Osiedla w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące.
2. Podział czynności pomiędzy członków Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin działania Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.

## § 45

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona /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. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

## § 46

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, z wyłączeniem spraw związanych z członkostwem w Spółdzielni, sporządzaniem projektów planów gospodarczo-finansowych, sprawozdań finansowych, zwoływania Walnego Zgromadzenia i udzielania pełnomocnictw.
2. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

**Rady Osiedli**

## § 47

1. Rada Osiedla jest organem Spółdzielni reprezentującym interesy mieszkańców nieruchomości wchodzących w skład zasobu Spółdzielni, w obszarze funkcjonowania Rady Osiedla
2. Rada Osiedla składa się z 3 - 7 członków wybranych spośród członków Spółdzielni posiadających tytuły prawne do lokali w nieruchomości znajdującej się w obszarze funkcjonowania Rady Osiedla przez zebranie mieszkańców należących do danego Osiedla na okres 3 lat. Zebranie mieszkańców zwoływane jest przez Radę Nadzorczą
3. Funkcji członka Rady Osiedla nie można łączyć z funkcją członka Rady Nadzorczej. Z dniem wyboru członka do Rady Nadzorczej mandat członka Rady Osiedla wygasa.
4. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:
  - 1) zgłaszanie wniosków w sprawach eksploatacyjnych i remontowych,
  - 2) opiniowanie rocznych planów remontowych w zakresie obejmującym obszar funkcjonowania Rady Osiedla,
  - 3) współdziałanie z Zarządem w zakresie estetyki i utrzymania nieruchomości,
  - 4) współdziałanie z Zarządem w zakresie działalności społeczno-wychowawczej.
5. Członkom Rady Osiedli przysługuje prawo uczestniczenia w charakterze obserwatora w postępowaniach mających na celu wyłonienie wykonawcy prac na ich Osiedlu.
6. Rada Osiedla ma prawo złożyć wniosek o wstrzymanie wykonania, zmianę lub uchylenie uchwały Rady Nadzorczej lub decyzji Zarządu niekorzystnej w jej ocenie dla mieszkańców Osiedla. Rada Nadzorcza ma obowiązek rozpatrzyć taki wniosek na najbliższym posiedzeniu.



## IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

## § 48

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Zysk Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe, wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.

## § 49

1. Fundusze własne Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz zasobowy,
  - 2) fundusz udziałowy,
  - 3) fundusz wkładów budowlanych,
  - 4) fundusz z aktualizacji majątku Spółdzielni.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy, inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

## § 50

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
3. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych Spółdzielni według kolejności wskazanej w § 49 ust. 1.

## § 51

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 19 ust. 1 – 3 i 5 Statutu,
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości; powinny one uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

## § 52

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społeczno-wychowawczej.

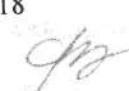
## X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

## § 53

1. Zmiana Statutu następuje bądź poprzez uchwalenie nowego brzmienia poszczególnych jego postanowień, bądź poprzez uchwalenie w całości nowego Statutu. Statut i jego zmiany obowiązują od daty zarejestrowania przez Sąd.
2. Zmiany wprowadzone do Statutu nie mogą ograniczać uprawnień majątkowych członków nabytych na podstawie poprzednich postanowień Statutu, chyba że taki skutek wynika z przepisu ustawy.

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU

  
Andrzej Ryniak

PREZES  
  
Andrzej Ryniak



3. Zmiany Regulaminów Spółdzielni wymagające aktualizacji na skutek zmiany Statutu lub przepisów prawa powinny zostać uchwalone w ciągu roku od daty wejścia tych przepisów w życie

§ 54

Pozostały po likwidacji majątek Spółdzielni przeznaczają się na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia zgodnie z art. 125 § 5 ustawy – Prawo Spółdzielcze.

§ 55

W sprawach nieuregulowanych w Statucie zastosowanie mają odpowiednie przepisy obowiązującego prawa, w szczególności ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.

Niniejszy tekst Statutu jest tekstem uchwalonym przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 08.06.2018 roku – Uchwała Nr 12/2018 z uwzględnieniem zmiany uchwalonej przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 17.05.2019 roku – uchwała Nr 8/2019 i zmiany uchwalonej przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 02.09.2022 roku – Uchwała Nr 22/2022.

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU

*Andrzej Ryniak*

PREZES ZARZĄDU

*Renata Pastkowska*



2023 -01-25  
STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Justyna Zawadka

