

WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„OCHOTA”

# *STATUT*

*(tekst jednolity)*

*Warszawa listopad 2025*

## **SPIS TREŚCI**

I.	Postanowienia ogólne .....	3
II.	Cel i przedmiot działania Spółdzielni .....	4
III.	Prawa i obowiązki członków .....	5
IV.	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze .....	18
V.	Organy Spółdzielni .....	19
	Walne Zgromadzenie .....	20
	Rada Nadzorcza .....	27
	Zarząd .....	29
	Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu .....	30
	Rada Osiedla .....	32
VI.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego....	33
VII.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	36
VIII.	Prawo odrębnej własności lokalu .....	39
IX.	Lokale o innym przeznaczeniu .....	41
X.	Gospodarka Spółdzielni .....	42
XI.	Postanowienia końcowe .....	44

# **STATUT**

## **Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

### **„OCHOTA”**

### **z siedzibą w Warszawie**

(tekst jednolity, ze zmianami wpisanymi do Krajowego Rejestru Sądowego  
postanowieniem z dnia 28 listopada 2025 r. Sądu Rejonowego dla m. st.  
Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS sygn. WA.XII NS-REJ.  
KRS/072545/25/002

## **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### § 1

Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ochota”, używająca także skrótu nazwy WSM „Ochota” - zwana dalej **„Spółdzielnią”** jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym.

### § 2

Siedzibą Spółdzielni jest m.st. Warszawa.

### § 3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r. poz. 1560 z późn. zm.), zwana dalej **„Prawem spółdzielczym”**,
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r. poz. 845 z późn. zm.), dalej zwana **„ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych”**,
- 3) innych obowiązujących ustaw,
- 4) niniejszego Statutu, zwanego dalej **„Statutem” oraz regulaminów.**

### § 4

Spółdzielnia może przystępować do organizacji spółdzielczych krajowych i zagranicznych, innych organizacji społecznych lub gospodarczych oraz innych podmiotów gospodarczych i zawierać z nimi umowy, jeżeli jest to uzasadnione realizacją jej celu statutowego. Spółdzielnia może tworzyć spółki prawa handlowego lub spółdzielnie osób prawnych.

### § 5

Spółdzielnia posiada osobowość prawną i obok nazwy może używać wyróżniającego znaku graficznego ustalonego przez Walne Zgromadzenie.

## § 6

Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

## § 7

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

## II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI

### § 8

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych, wynikających z zamieszkania w budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

### § 9

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- 2) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- 3) wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych,
- 4) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 5) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 6) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- 7) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach,
- 8) działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni.

2. Przedmiot działalności Spółdzielni realizuje poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) nabywanie nieruchomości lub budowanie 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 garażu wielostanowiskowego,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, w tym własność lub współwłasność lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków,
- 5) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
- 6) wynajmowanie, wdzierżawianie lub zbywanie nieruchomości stanowiących

- własność Spółdzielni lub w stosunku do których Spółdzielnia przysługuje inny tytuł prawny,
- 7) zagospodarowywanie terenów na potrzeby członków Spółdzielni,
  - 8) prowadzenie działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
  - 9) prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej na rzecz swoich członków i ich środowiska - w miarę posiadanych środków.
3. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 8 Statutu.
  4. Jeżeli na wniosek grupy członków Spółdzielnia podejmuje na ich rzecz działalność niewynikającą wprost z obowiązków statutowych Spółdzielni, członkowie tej grupy obowiązani są pokryć koszty organizacji i prowadzenia tej działalności na warunkach ustalonych uchwałami właściwych organów Spółdzielni. Dotyczy to również tych członków, którzy zgłoszą akces w terminie późniejszym.

#### § 10

1. Rodzaje praw do lokali w Spółdzielni są następujące:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w tym miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolno stojących,
  - 3) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
  - 4) tytuł prawny do lokalu, wynikający ze stosunku obligacyjnego, w szczególności najmu lub dzierżawy.
2. W stosunku do nowo budowanych lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu będzie ustanawiane prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Nieruchomości, w tym lokale mieszkalne, lokale o innym przeznaczeniu stanowiące własność albo współwłasność Spółdzielni, a także w stosunku do których Spółdzielnia przysługuje inny tytuł prawny mogą być przez nią wynajmowane, dzierżawione lub zbywane.
4. Rada Nadzorcza uchwała regulaminy dotyczące najmu, dzierżawy, przetargów i zamówień.

### **III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

#### § 11

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

- 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności".
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
  3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
  4. Członkiem Spółdzielni może być:
    - 1) osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni,
    - 2) najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
  5. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
  6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru w tym zakresie dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia sądu lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, 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.
  7. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
    - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - 2) nabycia ekspektatywy własności,
    - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
    - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
    - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 69 ust. 2 Statutu, w przypadkach przewidzianych w § 68 i § 69 ust. 1 Statutu, jeżeli przed

- upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 68 i § 69 ust. 1 Statutu, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w § 69 ust. 2 Statutu, w przypadkach przewidzianych w § 68 i § 69 ust. 1 Statutu, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
8. Osoby, o których mowa w ust. 1, 2, 3, 5 i 6, zobowiązane są na piśmie w terminie 14 dni zawiadomić Spółdzielnię o zaistnieniu okoliczności, o których mowa w ust. 7, wszelkich zmianach w tym zakresie oraz przekazać Spółdzielni następujące swoje dane:
- 1) imię i nazwisko, a w przypadku osób prawnych firmę (nazwę),
  - 2) miejsce zamieszkania (adres), a w przypadku osób prawnych siedzibę (adres) ,
  - 3) adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż wskazany w pkt 2,
  - 4) dane identyfikacyjne: PESEL a w przypadku osób prawnych NIP,
  - 5) dane kontaktowe: numer telefonu i/lub adres poczty elektronicznej (e-mail),
  - 6) adres i rodzaj prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwać tej osobie prawo,
  - 7) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób stale zamieszkujących lub faktycznie korzystających z lokalu, o którym mowa w pkt 6,
- oraz wszelkie zmiany w zakresie powyższych danych. Powyższe stosuje się odpowiednio do osób, o których mowa w ust. 4.
9. Dotychczasowi członkowie Spółdzielni są obowiązani uaktualnić, uzupełnić lub potwierdzić dane, o których mowa w ust. 8 w każdym przypadku nastąpienia zmiany tych danych lub niepełnego ich przekazania Spółdzielni, lub w przypadku wystąpienia przez Spółdzielnię do członka o dokonanie takiej aktualizacji, uzupełnienia lub potwierdzenia.
10. Osoby, o których mowa w ust. 4, w celu przyjęcia w poczet członków składają Spółdzielni pisemną deklarację (oświadczenie). Osoby te w poczet członków przyjmuje na podstawie stosownej uchwały Zarząd, a w przypadku Zarządu jednoosobowego Rada Nadzorcza. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, a w przypadku Zarządu jednoosobowego – deklarację podpisuje dwóch członków Rady Nadzorczej, na podstawie upoważnienia udzielonego przez Radę Nadzorczą – z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków bądź o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być

zawiadomiony przez Spółdzielnię pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. W razie podjęcia przez Zarząd lub Radę Nadzorczą uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

11. Deklaracja, o której mowa w ust. 10 powinna zawierać:
  - 1) imię i nazwisko, a w przypadku osób prawnych firmę (nazwę),
  - 2) miejsce zamieszkania (adres), a w przypadku osób prawnych siedzibę (adres),
  - 3) adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż wskazany w pkt 2,
  - 4) dane identyfikacyjne: PESEL a w przypadku osób prawnych NIP,
  - 5) dane kontaktowe: numer telefonu i/lub adres poczty elektronicznej (e-mail),
  - 6) adres i rodzaj prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwać tej osobie prawo,
  - 7) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób stale zamieszkujących lub faktycznie korzystających z lokalu, o którym mowa w pkt 6.
12. Fakt nabycia członkostwa potwierdzany jest:
  - 1) w przypadkach, o których mowa w ust. 7 – przez Zarząd poprzez wskazanie osób, które z mocy prawa uzyskały członkostwo, w załączniku do protokołu z posiedzenia Zarządu,
  - 2) w przypadkach, o których mowa w ust. 4 - przez Zarząd poprzez wskazanie osób, w stosunku do których została podjęta uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków w protokole z posiedzenia Zarządu, w przypadku Zarządu jednoosobowego – przez Radę Nadzorczą poprzez wskazanie tych osób w protokole z posiedzenia Rady Nadzorczej.

## §12 (uchylony)

## § 13

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 09.09.2017 r. wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 09.09.2017r., to w przypadku ustania członkostwa, były członek Spółdzielni może żądać na swój wniosek zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka Spółdzielni, jego spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot, o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca udział na wniosek osoby uprawnionej z zastrzeżeniem ust. 4 w wysokości nominalnej, w terminie 3 miesięcy po zatwierdzeniu

sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.

6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

#### § 14

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

#### § 15

1. Z zastrzeżeniem innych praw określonych w Statucie lub przepisach prawa, członek Spółdzielni ma prawo:
  - 1) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika,
  - 2) wybierania i bycia wybranym do organów Spółdzielni,
  - 3) otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem § 17 Statutu,
  - 4) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności.
2. Szczegółowe zasady udostępniania i zaznajamiania się z dokumentami, o których mowa w ust. 1 pkt 3 oraz wysokość kosztów sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, ustala Rada Nadzorcza.
3. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 3, z wyjątkiem Statutu i regulaminów, uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
4. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe są udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.

#### § 16

1. Członek organów Spółdzielni, o których mowa w § 36 pkt 2 - 4 Statutu, bierze udział w pracach tych organów osobiście.
2. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni, o których mowa w § 36 pkt 2 - 4 Statutu.
3. W Walnym Zgromadzeniu członkowie biorą udział na zasadach określonych w § 39 ust. 2 Statutu.

#### § 17

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 wraz

z uzasadnieniem wyrażana jest 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 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

#### § 18

1. Członek Spółdzielni któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jak również osoba niebędąca członkiem, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu, ma prawo wynająć lub oddać w bezpłatne używanie ten lokal w całości lub części bez zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni osoby, o których mowa w zdaniu poprzedzającym obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1 odpowiadają za działania i zaniechania osób korzystających z ich lokalu.
3. Umowy w sprawie korzystania z lokalu lub jego części zawarte przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub przez osobę, niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia odpowiednio spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

#### §19

Członkowie Spółdzielni mają prawo dokonywać zamian praw do lokali w formie odpowiadającej tytułowi prawa do lokalu.

#### § 20

1. Z zastrzeżeniem innych obowiązków określonych w Statucie lub przepisach prawa, członek Spółdzielni ma obowiązek:
  - 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
  - 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
  - 3) uiszczać opłaty zgodnie z postanowieniami Statutu,
  - 4) zwrócić Spółdzielni koszty, o których mowa w § 70 i § 86 Statutu, w związku z zawarciem z członkiem, na jego wniosek, umowy przeniesienia własności lokalu, do którego dotychczas temu członkowi przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 5) zawiadamiać Spółdzielnię, w terminie 14 dni, o zmianach liczby osób

- zamieszkujących w lokalu,
- 6) uzyskać zgodę Spółdzielni i dopełnić formalności wynikających z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.), w celu wykonania wyposażenia i wykończenia lokalu, gdy jest to połączone ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi,
  - 7) utrzymywać w należyłym stanie technicznym i sanitarnym używane lokale, garaż lub miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym.
2. Regulamin porządku domowego uchwała Rada Nadzorcza.

#### § 21

Prawa i obowiązki członków, wynikające ze stosunków prawnych pochodnych od członkostwa w Spółdzielni, określają przepisy ustaw, o których mowa w § 3, niniejszy Statut oraz umowy zawierane przez Spółdzielnię z jej członkami.

#### § 22

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.

#### § 23

1. Osoby, na rzecz których realizowana jest inwestycja (zadanie inwestycyjne) zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zobowiązane są do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na ich lokale przez wniesienie odpowiednio wkładu mieszkalnego lub wkładu budowlanego.
2. Do kosztów budowy wliczane są także koszty związane z kredytem zaciągniętym przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy. Osoba, o której mowa w ust. 1 obowiązana jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jej lokal.

#### § 24

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstawaniu szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić Spółdzielni 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.
2. Osoba korzystająca z lokalu, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, powinna udostępnić Spółdzielni lokal dla dokonania przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu, ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania lub zastępczego wykonania prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę

niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.

## § 25

1. Koszty działalności Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów ponoszone są przez członków Spółdzielni proporcjonalnie do wielkości lokali z uwzględnieniem kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Wysokość opłat ustalana jest na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku, w odniesieniu odpowiednio do nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej. Opłaty z tego tytułu zobowiązani wnoszą co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca. Po tym terminie mogą być zobowiązani do uiszczenia odsetek w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.
3. Regulamin dotyczący ponoszenia i rozliczania kosztów, o których mowa w ust. 1 i 2 uchwała Rada Nadzorcza, która może upoważnić Zarząd do podwyższenia tych opłat od członków prowadzących w części lokalu mieszkalnego działalność gospodarczą, jeżeli jest to uzasadnione sposobem używania tych lokali.
4. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu oraz odpowiednich regulaminów.
5. 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 § 26 Statutu.
6. 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 utrzymywaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu oraz odpowiednich regulaminów.
7. 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 utrzymywaniem 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 § 26 Statutu.
8. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
  9. Za opłaty, o których mowa w ust. 4-7, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali:
    - 1) osoby pełnoletnie stale zamieszkujące z nimi w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu,
    - 2) osoby faktycznie korzystające z lokalu.Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu.
  10. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

#### § 26

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 Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej.

#### § 27

1. Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
  - 1) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej,
  - 2) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 25 ust. 4 Statutu za okres co najmniej 6 miesięcy.
2. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2 stanie się prawomocne. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 68-69 i § 27 ust. 7 Statutu, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu oraz odpowiednich regulaminów, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez umieszczenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń w budynku, w którym znajduje się lokal, Biurze Zarządu Spółdzielni, Administracjach Osiedli, na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w ust. 7,
  - 2) osoba, o której mowa w § 69 ust. 1 Statutu, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego prawa do tego lokalu.
7. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami. Roszczenie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

## § 28

1. 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 w terminie do 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia tego prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

2. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

#### § 29 (uchylony)

#### § 30

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 89 Statutu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w ust. 6 i ust. 9.
3. 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 ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następną dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
5. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.
6. Jeżeli większość właścicieli lokali, w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zm.), to stosuje się ust. 7. 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.

7. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, 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, według stanu na dzień ustania członkostwa. Zapis niniejszego ustępu stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.
8. Spółdzielnia w przypadkach, o których mowa w ust. 6 lub 9, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
9. 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zm.), oraz stosuje się ust. 7. 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.

### § 31

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu oraz odpowiednich regulaminów.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 25 ust. 4 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 27 ust. 5 Statutu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 25 ust. 4 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
7. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 4, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

### § 32

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający:
  - 1) imiona i nazwiska, a w przypadku osób prawnych firmę (nazwę),
  - 2) miejsce zamieszkania (adres), a w przypadku osób prawnych siedzibę (adres),
  - 3) adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż wskazany w pkt 2,
  - 4) dane identyfikacyjne: PESEL a w przypadku osób prawnych NIP,
  - 5) adres i rodzaj prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwać tej osobie prawo,
  - 6) wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, jeśli są to wkłady niepieniężne,
  - 7) w przypadku członków przyjętych do Spółdzielni przed dniem 09.09.2017r. – wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów,
  - 8) zmiany danych określonych w punktach 1-7,
  - 9) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
  - 10) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr, w obecności upoważnionego pracownika Spółdzielni.

### § 33 (uchylony)

## IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

### § 34

1. Od uchwał organów Spółdzielni podjętych w sprawach indywidualnych między członkiem a Spółdzielnią, członek może się odwołać w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne.
3. Od uchwały Zarządu podjętej w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od dnia doręczenia uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i doręczyć odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia albo jego pierwszej części.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
7. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone członkom pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
8. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie podjęcia listu w terminie lub nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

### § 35

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i

sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

### § 36

Organami Spółdzielni są:

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

### § 37

1. Wybory do organów Spółdzielni, wskazanych w § 36 pkt 2 – 4 Statutu, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
2. Do organów Spółdzielni, wskazanych w § 36 pkt 2 – 4 Statutu, wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.

### § 38

1. Organy Spółdzielni, określone w § 36 pkt 2 i 4 Statutu mogą ważnie obradować i podejmować uchwały jedynie w obecności więcej niż połowy członków tych organów.
2. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni, wskazany w § 36 pkt 2 i 3 Statutu uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
3. Tryb zwoływania posiedzeń oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez organy Spółdzielni wskazane w § 36 pkt 2 – 4 Statutu, uregulowany jest w regulaminach:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) Zarządu,
  - 3) Rady Osiedla.
4. Walne Zgromadzenie uchwała regulamin swoich obrad.
5. Regulaminy określone w ust. 3 uchwała Rada Nadzorcza.
6. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej i Rady Osiedla przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) zrzeczenia się mandatu (rezygnacji),
  - 2) odwołania przez organ, który dokonał wyboru,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) ograniczenia lub utraty zdolności do czynności prawnych,
  - 5) śmierci,
  - 6) cofnięcia pełnomocnictwa, w przypadku pełnomocnika osoby prawnej.
7. W miejsce członka Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla, który utracił mandat z przyczyn wymienionych w ust. 6, wchodzi kandydat, który w danym Okręgu

Wyborczym, z którego pochodził mandat, w wyborach do organu tej kadencji uzyskał kolejno największą liczbę głosów. W przypadku braku takiego kandydata, na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, odbywającym się po utracie mandatu, przeprowadza się wybory uzupełniające. Do czasu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej, Rada może podejmować ważne uchwały, pod warunkiem że jej skład nie będzie mniejszy niż 11 członków, z zastrzeżeniem ust. 1.

8. Kadencja członka Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla, wybranego zgodnie z ust. 7, upływa z końcem kadencji całej Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla.
9. Obrady wszystkich organów Spółdzielni są nagrywane, a nagrania archiwizowane na takich samych zasadach jak protokoły, co najmniej przez 10 lat.

Archiwizacja nagrań jest dokonywana na nośnikach elektronicznych dopuszczonych prawem.

## **WALNE ZGROMADZENIE**

### § 39

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika, a członek o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemający tej zdolności przez swoich przedstawicieli ustawowych. Członek będący osobą prawną może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik osoby fizycznej nie może kandydować na członka Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo powinno zawierać co najmniej:
  - 1) imię i nazwisko członka, numer w rejestrze członków oraz numer i serię dowodu osobistego lub numer innego dokumentu tożsamości ze zdjęciem członka,
  - 2) adres i rodzaj prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego członkowi przysługuje lub będzie przysługiwać prawo,
  - 3) imię i nazwisko pełnomocnika, jego adres zamieszkania oraz numer i serię dowodu osobistego lub numer innego dokumentu tożsamości ze zdjęciem,
  - 4) datę Walnego Zgromadzenia (jego części) na którym pełnomocnik ma reprezentować członka,
  - 5) własnoręczny czytelny podpis członka udzielającego pełnomocnictwa.
5. Członek Zarządu ani pracownik Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.

6. W każdym głosowaniu każdy członek ma jeden głos.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, członkowie Rady Nadzorczej, członkowie Rady Osiedla oraz zaproszeni goście. Pracownicy Spółdzielni, jeżeli nie są członkami Spółdzielni uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.
8. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu. Szczegółowe zasady uczestnictwa członka i tych osób określa Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia.
9. Walne Zgromadzenie może zostać podzielone na części, jeżeli liczba członków przekroczy 500. Zasady podziału na liczbę części i zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, biorąc pod uwagę liczbę członków Spółdzielni (według stanu na dzień 1 stycznia roku, w którym odbywa się dane Walne Zgromadzenie) oraz uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w poszczególnych nieruchomościach i Osiedlach. Nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości, do różnych części Walnego Zgromadzenia.
10. Rada Nadzorcza, kierując się zasadą terytorialności oraz liczbą członków uprawnionych do lokalu na danym Osiedlu, dzieli Spółdzielnię na Okręgi Wyborcze i określa liczbę mandatów w Radzie Nadzorczej i Radzie Osiedla przypadających na poszczególne Okręgi Wyborcze.
11. W roku wyborczym, przy podziale Walnego Zgromadzenia na części, każda część Walnego Zgromadzenia staje się Okręgiem Wyborczym.
12. Z zastrzeżeniem ust. 13, członek Spółdzielni może brać udział tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia, do której został zaliczony zgodnie z ust. 9. Zastrzeżenie to nie dotyczy członków Rady Nadzorczej delegowanych do obsługi poszczególnych części Walnego Zgromadzenia oraz członków Zarządu.
13. W przypadku, gdy członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, będący podstawą uzyskania członkostwa i zaliczenia tego członka do kilku części Walnego Zgromadzenia – członek ten, wedle swojego wyboru, jest uprawniony do udziału jedynie w jednej części Walnego Zgromadzenia.

#### § 40

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
  - 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
  - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, 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 sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
  - 5) z zastrzeżeniem ust. 2, podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych i występowania z nich,
  - 7) oznaczenie 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 Nadzorczej,
  - 10) uchwalanie zmian Statutu,
  - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
  - 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - 13) wybór członków Rady Nadzorczej oraz ich odwoływanie,
  - 14) podejmowanie uchwał w sprawie wyrażenia zgody na tworzenie przez Spółdzielnię spółek prawa handlowego lub spółdzielni osób prawnych, przystępowanie do takich podmiotów, występowanie z nich oraz zbycie części udziałów (akcji) tych podmiotów.
2. Zgodnie z art. 54<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały Walnego Zgromadzenia nie wymaga ustanawianie prawa odrębnej własności lokali i przeniesienie własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych dokonanych dla realizacji zadań określonych w § 9 Statutu.
  3. Zarząd na Walnym Zgromadzeniu składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni w poprzednim okresie obrotowym.

#### § 41

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku, w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Z ważnych powodów Walne Zgromadzenie może być również zwołane przez Zarząd w każdym innym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie

z podaniem celu jego zwołania. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia przez członków, o których mowa w ust. 3 pkt 2, składane jest w oryginale, poprzez złożenie przez te osoby pod tym żądaniem swoich podpisów wraz z podaniem adresu zamieszkania i numeru członkowskiego. Pismo zawierające żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia zainteresowane osoby składają na dziennik podawczy w Biurze Zarządu Spółdzielni.

#### § 42

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części oraz o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia albo jego pierwszej części poprzez złożenie zawiadomienia w ww. terminie w skrzynce pocztowej dla danego lokalu, umieszczenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń w poszczególnych budynkach, Biurze Zarządu Spółdzielni i Administracjach Osiedli oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajową Radę Spółdzielczą na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia albo jego pierwszej części, podając jednocześnie terminy i miejsca odbycia pozostałych części Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie, Rada Nadzorcza i Zarząd mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia albo jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków, powinien zawierać uzasadnienie i musi być poparty, przez co najmniej 10 członków. 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.
4. W przypadku przewidzianym w ust. 3 zgłoszenie żądania umieszcza się w porządku obrad Walnego Zgromadzenia jako dodatkowe sprawy. Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków Spółdzielni na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia albo jego pierwszej części, poprzez jego wywieszenie w Biurze Zarządu Spółdzielni, Administracjach Osiedli oraz na klatkach schodowych budynków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia albo jego pierwszej części.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu albo jego każdej części projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
7. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej mają prawo zgłaszać członkowie w terminie do 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem albo jego pierwszą częścią, w Biurze Zarządu Spółdzielni. Pisemne zgłoszenie, według ustalonego przez

Zarząd i zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą wzoru, powinno zawierać charakterystykę społeczno-zawodową kandydata, pisemne oświadczenie tego kandydata o wyrażeniu przez niego zgody na kandydowanie do Rady Nadzorczej oraz pisemne oświadczenie kandydata o następującej treści: „Oświadczam, że nie naruszam zakazu konkurencji, o którym mowa w § 56 Statutu Spółdzielni, oraz że nie podlegam ograniczeniom określonym w § 42 ust. 8, § 58 oraz § 59 Statutu Spółdzielni.”, pod rygorem nieuwzględnienia tej osoby na liście kandydatów. Zgłoszenie musi być poparte przez co najmniej 20 członków.

8. Kandydat na członka Rady Nadzorczej powinien posiadać wiedzę i autorytet, dający rękojmię prawidłowej realizacji zadań Rady. Kandydat na członka Rady Nadzorczej nie może: zalegać z opłatami na rzecz Spółdzielni, działać na szkodę Spółdzielni lub narażać Spółdzielnię na utratę dobrego imienia, łamać zasad współżycia społecznego. Przeciwko kandydatowi nie może być prowadzone postępowanie karne w sprawach dotyczących działania przeciwko albo zaniechania wobec Spółdzielni. Kandydat na członka Rady Nadzorczej nie może być skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa przeciwko obrotowi gospodarczemu określone w Kodeksie karnym lub przestępstwa na szkodę Spółdzielni.
9. Zweryfikowani przez Spółdzielnię pod względem formalno-prawnym kandydaci na członków Rady Nadzorczej umieszczani są na opracowanym przez Zarząd projekcie listy kandydatów. Lista ta jest wykładana w Biurze Zarządu Spółdzielni oraz w Administracjach Osiedli w terminie najpóźniej 7 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia albo jego pierwszej części. W terminie, o którym mowa w ust. 5, możliwe jest składanie przez członków ewentualnych zastrzeżeń do projektu listy kandydatów.
10. Po upływie terminu na złożenie zastrzeżeń, o których mowa w ust. 9, Zarząd opracowuje ostateczną listę kandydatów do Rady Nadzorczej (w porządku alfabetycznym) z podziałem na Okręgi Wyborcze i liczbą mandatów przysługujących dla każdego Okręgu Wyborczego. W trakcie Walnego Zgromadzenia albo jego poszczególnych części nie można zgłaszać dalszych kandydatów.
11. Uczestnicy Walnego Zgromadzenia albo każdej jego części wybierają członków Rady Nadzorczej spośród wszystkich zgłoszonych kandydatów, umieszczonych na ostatecznej liście kandydatów do Rady Nadzorczej, o której mowa w ust. 10, zgodnie z liczbą mandatów przysługujących dla każdego Okręgu Wyborczego.
12. Mandat członka Rady Nadzorczej z puli mandatów przypadających dla danego Okręgu Wyborczego uzyskują kandydaci, którzy otrzymali najwyższą liczbę głosów oddanych „za” spośród kandydatów z danego Okręgu Wyborczego, po zliczeniu wszystkich ważnie oddanych głosów na Walnym Zgromadzeniu albo wszystkich jego częściach. W przypadku kandydatów, którzy uzyskali jednakową ilość głosów, a ich wejście spowodowałoby przekroczenie liczby mandatów przyznanych Okręgowi Wyborczemu, mandat członka Rady Nadzorczej uzyskuje ten z kandydatów, który otrzymał więcej głosów w Okręgu Wyborczym, z którego

kandydował. W przypadku braku rozstrzygnięcia w powyższy sposób, w danym Okręgu Wyborczym przeprowadza się ponowne wybory spośród tylko tych kandydatów. W przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części, ponowne wybory przeprowadza się w terminie i sposób określony w ust. 14.

13. W przypadku wyboru w danym Okręgu Wyborczym członków Rady Nadzorczej w mniejszej liczbie niż liczba mandatów przysługujących dla tego Okręgu Wyborczego, na najbliższym Walnym Zgromadzeniu przeprowadza się wybory uzupełniające. Do czasu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej, Rada może podejmować ważne uchwały, pod warunkiem, że jej skład nie będzie mniejszy niż 11 członków, z zastrzeżeniem § 38 ust. 1 Statutu.
14. W przypadku nieodbycia się wyborów w danym Okręgu Wyborczym, przy podziale Walnego Zgromadzenia na części, wybory muszą być powtórzone w tym Okręgu Wyborczym w terminie 15 dni po zakończeniu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, z porządkiem obrad obejmującym tylko wybory i z powiadomieniem członków tego Okręgu Wyborczego 7 dni przed tą częścią Walnego Zgromadzenia. Pozostałe procedury należy zachować, jak przy obradach Walnego Zgromadzenia albo jego części.
15. Członkowie odwołujący się od uchwał Rady Nadzorczej mają prawo do występowania na Walnym Zgromadzeniu albo jego każdej części, w sprawach ich dotyczących w czasie rozpatrywania ich spraw.

#### § 43

Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 42.

#### § 44

1. Walne Zgromadzenie albo jego części są ważne niezależnie od liczby członków obecnych na nim albo na jego części.
2. Uchwały na Walnym Zgromadzeniu albo na jego każdej części podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych lub Statut wymaga uzyskania kwalifikowanej większości głosów. Kwalifikowanej większości głosów wymagają następujące uchwały Walnego Zgromadzenia:
  - 1) zmiana Statutu – 2/3 głosów,
  - 2) odwołanie członka Rady Nadzorczej – 2/3 głosów,
  - 3) łączenie się Spółdzielni – 2/3 głosów,
  - 4) likwidacja Spółdzielni - 3/4 głosów.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia albo jego wszystkich części, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym Zgromadzeniu albo na jego wszystkich częściach, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw”, czy „wstrzymali się od głosu”. Dla podjęcia uchwały przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się głosy

- oddane „za”, głosy oddane „przeciw” oraz głosy „wstrzymujące się”.
4. W sprawach likwidacji Spółdzielni i przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, do podjęcia uchwały konieczne jest aby w Walnym Zgromadzeniu, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, a przy podziale Walnego Zgromadzenia na części - do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
  - 4a. W sprawach zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w Walnym Zgromadzeniu, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej jedna dziesiąta ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, a przy podziale Walnego Zgromadzenia na części - do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej jedna dziesiąta ogólnej liczby uprawnionych do głosowania. Zapis zdania poprzedniego nie ma zastosowania w sprawach zamiany nieruchomości na rzecz jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa.
  5. Obrady Walnego Zgromadzenia albo jego każdej części otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
  6. Na Walnym Zgromadzeniu albo jego każdej części, spośród obecnych członków, wybierane jest Prezydium w składzie, co najmniej: Przewodniczący obrad, Sekretarz i Asesor.
  7. Na Walnym Zgromadzeniu albo na jego każdej części spośród członków wybierane są według potrzeb komisje. Sposób wyboru i tryb pracy poszczególnych komisji określa Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia.
  8. Pełnomocnik osoby fizycznej nie może wchodzić w skład Prezydium oraz komisji Walnego Zgromadzenia (jego poszczególnych części).
  9. Z zastrzeżeniem § 37 ust. 1 Statutu głosowanie na Walnym Zgromadzeniu albo jego części odbywa się jawnie.
  10. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu albo jego części może być przeprowadzone z zastosowaniem obsługującego je elektronicznego systemu oddawania i zliczania głosów.
  11. Z obrad Walnego Zgromadzenia albo każdej jego części sporządza się protokół, który jest podpisany przez Przewodniczącego obrad, Sekretarza i protokolanta Walnego Zgromadzenia albo każdej jego części.
  12. Po zakończeniu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, w terminie 7 dni zbierają się: Przewodniczący obrad i Sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, którzy na podstawie protokołów części Walnego Zgromadzenia, stwierdzają odbycie Walnego Zgromadzenia w Spółdzielni, dokonują zsumowania liczby członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, liczby głosów oddanych „za” przyjęciem każdej uchwały, liczby głosów oddanych

„przeciwko” przyjęciu każdej uchwały i liczby głosów „wstrzymujących się” oraz stwierdzają treść podjętych uchwał - sporządzając i podpisując na tę okoliczność wspólny protokół Walnego Zgromadzenia, zawierający w szczególności zbiorcze wyniki wszystkich przeprowadzonych głosowań jawnych i tajnych, podczas każdej części Walnego Zgromadzenia. Niniejszy ustęp stosuje się odpowiednio, gdy Walne Zgromadzenie odbywa się bez podziału na części.

13. O przyjętych lub odrzuconych uchwałach Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia członków poprzez wywieszenie stosownej informacji na tablicach ogłoszeń umieszczonych w Biurze Zarządu Spółdzielni, Administracjach Osiedli i w poszczególnych budynkach oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
14. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie określa Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia.

#### § 45

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie członka może być zaskarżona do sądu. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
3. 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. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
4. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wnosi Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.

### **RADA NADZORCZA**

#### § 46

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### § 47

1. Rada Nadzorcza składa się z 15 członków wybieranych przez Walne

Zgromadzenie, spośród nieograniczonej liczby kandydatów – członków Spółdzielni. Każdemu Osiedlu przysługują mandaty w Radzie Nadzorczej proporcjonalnie do liczby członków danego Osiedla uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu albo jego części.

2. Proporcjonalnego podziału mandatów do Rady Nadzorczej na poszczególne Osiedla, biorąc pod uwagę liczbę członków danego Osiedla uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu albo jego części na dzień 1 stycznia danego roku, w którym odbywa się Walne Zgromadzenie, każdorazowo dokonuje Rada Nadzorcza.
3. Kadencja Rady Nadzorczej rozpoczyna się z chwilą ukonstytuowania się nowo wybranej Rady Nadzorczej na pierwszym posiedzeniu po Walnym Zgromadzeniu i trwa do zakończenia obrad Walnego Zgromadzenia albo jego ostatniej części w trzecim roku po wyborze, nie dłużej jednak niż 3 lata. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd najpóźniej w terminie do 1 miesiąca po zakończeniu Walnego Zgromadzenia albo jego ostatniej części.
4. Na pierwszym posiedzeniu Rada Nadzorcza dokonuje wyboru Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca i sekretarz. W skład Prezydium Rady Nadzorczej wchodzi również przewodniczący komisji stałych, wybranych przez Radę Nadzorczą. Prezydium jest organem wewnętrznym Rady Nadzorczej, którego zadaniem jest organizowanie i kierowanie pracą Rady Nadzorczej. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

#### § 48

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - d) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego,
- 3) powoływanie członków Zarządu oraz ich odwoływanie. Odwołanie członków Zarządu powinno zawierać pisemne uzasadnienie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 7) uchwalanie wniosków w sprawie sprzedaży lokali w drodze licytacji, o których

- mowa w § 83 Statutu oraz żądania w trybie procesu orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 11) w przypadku powołania Zarządu jednoosobowego dokonywanie czynności w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
  - 12) ustalanie zasad podziału Walnego Zgromadzenia na części oraz zaliczenia członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
  - 13) ustanawianie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 14) podejmowanie uchwał w sprawie dokonywania podziału nieruchomości wspólnej,
  - 15) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej,
  - 16) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Zarządu,
  - 17) uchwalanie regulaminów wskazanych w Statucie oraz innych wskazanych przez Zarząd.

#### § 49

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 powołuje Komisję Rewizyjną i inne komisje w miarę potrzeb.

### **ZARZĄD**

#### § 50

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd podejmuje wszelkie decyzje, niezastrzeżone w ustawach, o których mowa w § 3 lub w Statucie dla innych organów Spółdzielni, działając w granicach określonych ustawami, postanowieniami Statutu oraz zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.

3. Tryb pracy Zarządu oraz podział czynności pomiędzy członków Zarządu określa regulamin Zarządu.

#### § 51

Zarząd składa się z jednej do trzech osób, w tym z Prezesa albo z Prezesa i członków Zarządu - powoływanych przez Radę Nadzorczą po uprzednim przeprowadzeniu konkursu.

#### § 52

Rada Nadzorcza na swoim najbliższym posiedzeniu może odwołać członka lub członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium, uchwałą podjęta większością 2/3 głosów składu Rady Nadzorczej.

#### § 53

Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają łącznie dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik. W przypadku Zarządu jednoosobowego oświadczenia woli mogą składać również dwaj pełnomocnicy działający łącznie.

#### § 54

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych. Zarząd na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej, informuje Radę o udzieleniu pełnomocnictwa.

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

#### § 55

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków, do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłączenie ich dotyczących.

#### § 56

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu, a także kandydaci na członka Rady Nadzorczej lub Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz podmiotów trzecich prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, w tym innych spółdzielni mieszkaniowych. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

2. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
  - 1) osoba lub podmiot trzeci, o którym mowa w ust. 1 prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi, zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi, prowadzenie działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego i towarzyszącego oraz obrotu nieruchomościami,
  - 2) osoba lub podmiot trzeci, o którym mowa w ust. 1 zawarł ze Spółdzielnią umowę na świadczenie usług lub dostawy, roboty budowlane, umowę zlecenia bądź inną umowę współpracy.

#### § 57

W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w § 56 Statutu, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności. Najbliższe Walne Zgromadzenie zdecyduje o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej. Nie jest konieczne zwoływanie w tym celu Walnego Zgromadzenia.

#### § 58

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 Spółdzielni, pracownikami Spółdzielni lub współpracownikami Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej oraz w konkubinacie.

Wybór takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważny.

Członkostwo w Radzie Nadzorczej ustaje z datą nawiązania stosunku pracy pomiędzy członkiem Rady Nadzorczej a Spółdzielnią lub ujawnieniem konfliktu interesów.

#### § 59

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Wybór takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważny. Członkostwo w Radzie Nadzorczej ustaje z datą nawiązania stosunku pracy pomiędzy członkiem Rady Nadzorczej a Spółdzielnią.

#### § 60

1. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz Likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
2. Niezależnie od odpowiedzialności cywilnej, o której mowa w ust. 1, członkowie organów Spółdzielni albo Likwidator ponoszą odpowiedzialność karną, o której

mowa w przepisach określonych w § 3 Statutu.

## **RADA OSIEDLA**

### § 61

1. Rada Osiedla jest organem Spółdzielni reprezentującym członków Spółdzielni posiadających prawa spółdzielcze lub odrębnej własności do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, w tym garaży, a także miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, na terenie jednostki organizacyjnej Spółdzielni, jaką jest Osiedle.
2. Rada Osiedla składa się z 11 do 21 członków, wybranych podczas trwania Walnego Zgromadzenia lub na jego częściach spośród obecnych członków Spółdzielni uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu z danego Osiedla.
3. Wybór członków do Rady Osiedla dokonywany jest tylko przez członków Spółdzielni uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu albo jego częściach, które obejmują terytorialnie dane Osiedle lub jego część.
4. Jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach, wówczas każdej jego części przysługują mandaty do Rady Osiedla proporcjonalnie do liczby członków Spółdzielni uprawnionych do udziału w tej części Walnego Zgromadzenia. Podział mandatów między Osiedla i części Walnego Zgromadzenia określa Rada Nadzorcza.
5. Do kandydatów na członków Rady Osiedla stosuje się odpowiednio postanowienia § 42 ust. 8, § 56, § 58 oraz § 59 Statutu. Zasady zgłaszania kandydatów i przeprowadzenia wyboru członków do Rady Osiedla określone są w Regulaminie Obrad Walnego Zgromadzenia.
6. Za wybranych do Rady Osiedla uznaje się tych kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów w poszczególnych Okręgach Wyborczych.
7. Członek Rady Osiedla może być odwołany przed upływem kadencji przez tę część Walnego Zgromadzenia, która go wybrała – zwykłą większością głosów.
8. Kadencja Rady Osiedla trwa nie dłużej niż 3 (trzy) lata: rozpoczyna się ona z chwilą ukonstytuowania się nowo wybranej Rady Osiedla na pierwszym posiedzeniu po Walnym Zgromadzeniu, a kończy się wraz z rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia opisanego w § 41.1 Statutu w trzecim roku od jej wybrania.

### § 62

Do właściwości Rady Osiedla należy:

- 1) opiniowanie planów gospodarczych,
- 2) wnioskowanie o utworzenie na terenie Osiedla placówek gospodarczych,
- 3) organizowanie akcji mieszkańców w celu podniesienia estetyki Osiedla,
- 4) propagowanie poszanowania mienia Spółdzielni,
- 5) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego, organizacjami

- spółdzielczymi, stowarzyszeniami, organizacjami gospodarczymi i organizacjami pozarządowymi w związku z realizacją zadań w Osiedlu,
- 6) opiniowanie wniosków z Walnego Zgromadzenia dotyczących Osiedli i kierowanie ich do ewentualnej realizacji,
  - 7) aktywne współdziałanie z Radą Nadzorczą.

## **VI. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

### **§ 63**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ma swoje źródło:
  - 1) w przydziale wydanym przed 24 kwietnia 2001 r.,
  - 2) w umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stanowi zobowiązanie Spółdzielni do oddania osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokalu mieszkalnego do używania, a dla osoby tej zobowiązanie do wniesienia wkładu mieszkaniowego oraz uiszczania opłat, o których mowa w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta, pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
5. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

### **§ 64**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz przypadkach określonych w § 27 Statutu i w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 65

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego odpowiada różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba zobowiązana do wniesienia wkładu mieszkaniowego jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Wkład mieszkaniowy podlega waloryzacji według wartości rynkowej lokalu ustalonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Koszty sporządzenia operatu szacunkowego obciążają osobę, na rzecz której dokonuje się tej czynności.
3. Wartość i przydatność nakładów trwale związanych z lokalem ustala rzeczoznawca majątkowy.
4. Regulamin dotyczący ustalania, wnoszenia i waloryzacji wkładu mieszkaniowego i budowlanego uchwała Rada Nadzorcza.

#### § 66

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 25 ust. 4 Statutu.

#### § 67

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

#### § 68

W przypadku śmierci osoby, ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w § 69 ust. 1 Statutu, które miały wspólnie z tą osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

#### § 69

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego zstępnym, wstępnym, rodzeństwu, dzieciom rodzeństwa, małżonkowi, osobie przysposabiającej i przysposobionej oraz osobie, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu. Umowę, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w § 68 Statutu oraz ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 25 ust. 4 Statutu.
3. Osoba, o której mowa w § 68 Statutu, staje się stroną umowy o budowę lokalu, wiążącej osobę, uprzednio ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w § 68 Statutu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, ustaloną zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w § 68 Statutu przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

## § 70

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową (o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), w tym w szczególności:
    - odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
    - kwoty umorzonego Spółdzielni kredytu, podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa (jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków),

- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 25 ust. 4 Statutu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### § 71

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu, podlegające przepisom ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r. poz. 1610 z późn. zm.), jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku lub udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

## VII. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

#### § 72

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ma swoje źródło:

- 1) w przydziale wydanym przed 24 kwietnia 2001 r.,
- 2) w umowie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

#### § 73

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 11 i 30 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia Spółdzielnię o nabyciu prawa w terminie wskazanym w § 11 ust. 8 Statutu.

#### § 74

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

2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 75 (uchylony)

§ 76 (uchylony)

§ 77

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 78

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 79 (uchylony)

§ 80 (uchylony)

§ 81 (uchylony)

§ 82

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

### § 83

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 25 ust. 4 i 5 Statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r. poz. 1892 z późn. zm.) stosuje się odpowiednio.
2. Z żądaniem, o którym mowa wyżej, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
3. Osobom, których lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do innego lokalu.

### § 84

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo, o którym mowa w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu, w terminie do 6 miesięcy od daty przekazania lokalu na rzecz Spółdzielni.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu niewniesionej przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, części wkładu budowlanego, kwotę niespłaconego kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami oraz należności z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

### § 85

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca uprawnionemu wartość rynkową tego lokalu. Wartość rynkową lokalu ustala się na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Z wartości rynkowej lokalu, ustalonej w sposób przewidziany w ust. 1 potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 1 i 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w § 28 ust. 1 Statutu.

5. Regulamin dotyczący rozliczeń uchwała Rada Nadzorcza.

#### § 86

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 § 25 ust. 4 Statutu.
2. 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.

#### § 87

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

#### § 88

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

### **VIII. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU**

#### § 89

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,

- 5) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego,
  - 6) określenie terminu wpłaty wkładu budowlanego, bądź harmonogram wnoszenia rat,
  - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji,
  - 8) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
  - 9) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie o budowę lokalu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
  3. Zasady ustalania i wnoszenia wkładów budowlanych określa Zarząd w formie uchwały przed datą rozpoczęcia inwestycji.

#### § 90

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 89 ust. 1 Statutu, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 91

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 89 ust. 1 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba o której mowa w § 89 ust. 1 Statutu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 89 ust. 1 pkt 1 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### § 92

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2

miesiący od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni 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 lub osób wskazanych przez osobę, ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie tego prawa.

#### § 93

1. Prawo odrębnej własności lokalu może należeć do kilku osób.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem § 11 i 30 Statutu.

#### § 94

Określenie przedmiotu odrębnej własności lokalu następuje na podstawie uchwały Zarządu.

#### § 95

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 45 Statutu stosuje się odpowiednio.

### **IX. LOKALE O INNYM PRZEZNACZENIU**

#### § 96

1. Do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolno stojących stosuje się odpowiednio postanowienia § 18, § 73, § 74, § 77, § 8, § 82-85, § 87, § 88 Statutu.
2. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 86 ust. 1 pkt 1 Statutu. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w niniejszym ustępie, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z § 86 ust. 2 Statutu.
3. Do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego stosuje się odpowiednio postanowienia § 30 ust. 5-8, § 89-93 i § 95 Statutu.

## X. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### § 97

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
3. Spółdzielnia nie może inwestować w fundusze inwestycyjne.

### § 98

Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

### § 99

1. W Spółdzielni istnieją następujące fundusze:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 4) fundusz wkładów budowlanych,
  - 5) fundusz wkładów zaliczkowych,
  - 6) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, zwany „**funduszem remontowym**”,
  - 7) fundusz świadczeń socjalnych.
2. 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 (Dz. U. z 2017r. poz. 1596), tj. na dzień 09 września 2017r.
3. Na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia mogą być tworzone w Spółdzielni również inne fundusze celowe.
4. Wkłady zaliczkowe w Spółdzielni nie są waloryzowane.
5. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### § 100

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię i stanowiącej mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie członków Spółdzielni, a przychodami z opłat, o których mowa w § 25 ust. 4-7 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Pożytki i inne przychody z majątku Spółdzielni przypadają do podziału według powierzchni użytkowej lokalu należącego do członka Spółdzielni. Mogą one być

przeznaczone na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz na remonty zasobów. Stosowną uchwałę w ww. sprawie podejmuje Walne Zgromadzenie.

3. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
4. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali (mieszkalnych lub o innym przeznaczeniu, w tym miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolno stojących).
5. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię określa Rada Nadzorcza.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 25 ust. 4-7 Statutu oraz ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

#### § 101

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz - z funduszu udziałowego i w następnej kolejności z funduszu remontowego i pozostałych funduszy.

#### § 102

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Rokiem obrachunkowym Spółdzielni jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
4. Roczne sprawozdania z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i sprawozdaniem z badania (jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu) wyklada się w lokalu Spółdzielni oraz umieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia albo jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

## XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 103

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy ustaw określonych w § 3 pkt 1- 3 Statutu.
2. Zmiana Statutu wywołuje skutki prawne z dniem jej wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego.
3. Regulaminy uchwalone w oparciu o poprzednio obowiązujący Statut, zachowują moc do czasu uchwalenia nowych. Jednakże w razie sprzeczności między nimi a postanowieniami niniejszego Statutu oraz przepisami powszechnie obowiązującymi – stosuje się postanowienia Statutu i przepisy powszechnie obowiązujące.

\* \* \*

Podpisy Zarządu:

  
CZŁONKOWI ZARZĄDU  
ds. technicznych i administracyjnych  
*Mirosław Maciesiak*

  
PREZES ZARZĄDU  
*Michał Wąsowicz*

Warszawa, dnia 10.10.2025 r.