

# **STATUT SPÓŁDZIELNI**

## **TEKST JEDNOLITY**

### **STATUTU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ W SIERPCU**

Uchwała Walnego Zgromadzenia Nr 11/2018 z dnia 10 maja 2018 r.

Wpisu dokonano w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30.08.2018 r.

**TEKST JEDNOLITY STATUTU**  
**SPOŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-**  
**WŁASNOŚCIOWEJ W SIERPCU**

(uchwała Walnego Zgromadzenia Nr 11/2018 z dnia 10 maja 2018 r.)

**1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT  
DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.**

**§ 1.**

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa zwana dalej „Spółdzielnią”.

**§ 2.**

1. Siedzibą Spółdzielni jest Sierpc ul. Piastowska nr 28.

2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

**§ 3.**

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

**§ 4.**

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest :

- 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- 2) realizacja projektów budowlanych związanych z budową, rozbudową lub remontem budynków,

- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- 6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.

2. Powyższy 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) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 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 własność Spółdzielni,
- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 6) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 7) wynajmowanie lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 8) nabywanie na własność lub w użytkowanie wieczyste terenów potrzebnych do realizacji celów Spółdzielni,
- 9) prowadzenie działalności związanej z kulturą, rekreacją i sportem.

**§ 5.**

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielni:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami, o których mowa w § 4 ust.2 pkt. 4-6,
- 3) prowadzi działalność kulturalną, rekreacyjną i sportową.

## **§ 6.**

1. Spółdzielnia po uzyskaniu zgody Walnego Zgromadzenia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 3, może również tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych.
  2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.
- ## **§ 7.**
1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
  2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącym członkami Spółdzielni.

## **2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.**

### **2.1. Członkostwo w Spółdzielni.**

## **§ 8.**

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 ekspektywa własności lokalu. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

## **§ 9.**

Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

## **§ 10.**

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) nabycia ekspektawy własności,
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,

5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222) zwanej dalej „usm”, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 usm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,

6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

2. Przepisy § 8 ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> usm, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> usm.

## § 11.

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 dwunastomiesięcznego terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje

Spółdzielnia biorąc pod uwagę wielkość posiadanego udziału w prawie a w wypadku równych udziałów długość zamieszkiwania w lokalu. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

## § 12.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska, PESEL oraz miejsce zamieszkania a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę, siedzibę i NIP, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków i datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

## 2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.

### § 13.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko, PESEL oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do osób prawnych ich nazwę, siedzibę i NIP. Za osobę nie mającą zdolności do



czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.

3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.

4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby, której przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków.

5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.

6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

### **2.3. Prawa członków.**

#### **§ 14.**

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

1) prawo udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,

- 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni, a w Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich przedstawicieli ustawowych,
- 3) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 4) prawo żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 5) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 6) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o miejscu i czasie wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
- 7) prawo żądania w trybie określonym w Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 8) prawo zgłaszania w trybie określonym w Statucie projektów uchwał pod obrady Walnego Zgromadzenia,
- 9) prawo zgłaszania w trybie określonym w Statucie poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia,
- 10) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 11) prawo do otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 12) prawo do zaznajamiania się z rejestrem członków Spółdzielni,
- 13) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
- 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni w sposób i w terminie określonym w Statucie,
- 15) prawo do korzystania na zasadach odpłatności wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń i usług świadczonych przez Spółdzielnię,

16) prawo zawarcia umowy o budowę lokalu w trybie określonym w Statucie,

17) prawo żądania zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

18) prawo udziału w nadwyżce bilansowej Spółdzielni.

2. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.

3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona pisemnie. 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.

4. Członkowi przysługują również inne prawa przewidziane ustawą. Prawo spółdzielcze, ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i niniejszym Statutem.

## 2.4. Obowiązki członków.

### § 15.

1. Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 5) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 8) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 9) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
- 10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 11) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach, również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz wykonania niezbędnych prac,
- 12) udostępnić lokal jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy,
- 13) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 14) udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielników dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń oraz kontroli sprawności ich działania.

2. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o zmianie swego miejsca zamieszkania lub pobytu albo wskazać adres do doręczeń. W razie zaniedbania tego obowiązku pisma i zawiadomienia zwrócone z powodu ich nieodebrania przez członka pozostawia się w aktach Spółdzielni ze skutkiem doręczenia.

### **2.5. Ustanie członkostwa.**

#### **§ 16.**

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.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 usm i art. 26 usm.

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. Członek zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

5. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia jej ustania.

### **3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.**

#### **§ 17.**

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnętrzespółdzielczym.

#### **§ 18.**

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu miesiąca od dnia ich złożenia, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu 2 miesięcy. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka pisemnie.

2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa bądź zmiany wysokości opłat za używanie lokalu Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna w postępowaniu wewnątrzespółdzielczym.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od

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

#### § 19.

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 21 dni przed terminem Zgromadzenia.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

### 4. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

#### § 20.

1. Organami Spółdzielni są:

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

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt.2-3 dokonywane są zwykłą większością głosów w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.

4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

#### 4.1. Walne Zgromadzenie.

#### § 21.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Organ zwołujący Walne Zgromadzenie określa czy zostanie ono podzielone na części.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

#### § 22.

1. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć i zabierać głos członkowie Spółdzielni oraz ustanowieni przez członków pełnomocnicy a ponadto:
  - 1) przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej,
  - 2) członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni,
  - 3) osoby zaproszone przez organ zwołujący Walne Zgromadzenie.
2. Jeżeli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części członek Spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Ograniczenie to nie dotyczy osób, o których mowa w ust.1 pkt 1-3.

3. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.

4. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.

6. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

7. Pełnomocnictwo powinno zawierać imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwo.

8. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

### § 23.

Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik osoby prawnej nie może zastępować więcej niż jednego członka.

### § 24.

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.

3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:

1) Rady Nadzorczej,

2) przynajmniej 1/10 członków, nie mniej jednak niż 300 członków.

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.

5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

6. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie przez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie i w budynkach mieszkalnych należących do Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

7. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

8. Jeżeli Walne Zgromadzenie będzie podzielone na części a w porządku obrad przewidziany jest wybór członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o zasadach zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej.



## § 25.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie.

2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego posiedzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

3. Jeżeli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części przepisu ust.2 nie stosuje się.

4. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:

- 1) 2/3 głosów — dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
- 2) 2/3 głosów — dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
- 3) 2/3 głosów — dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
- 4) 3/4 głosów — dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.

6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz tych członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w

innych sprawach objętych porządkiem obrad.

7. Jeżeli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, dotyczy to także uchwał podejmowanych w sprawach: likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej Spółdzielni.

8. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

9. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

10. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.



11. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

#### § 26.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie organy.

2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.

5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.

#### § 27.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia, bądź poszczególnych jego części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady Nadzorczej.

2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i dwaj asesorowie. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

3. Jeżeli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części Prezydium Walnego Zgromadzenia tworzą osoby wchodzące w skład Prezydiów poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Osoby te bezpośrednio

po zakończeniu ostatniej części Walnego Zgromadzenia wybierają ze swego grona przewodniczącego, sekretarza i dwóch asesorów. Tak wybrani przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia podpisują uchwały podjęte na Walnym Zgromadzeniu oraz protokoły Walnego Zgromadzenia składający się z protokołów sporządzonych z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia i podpisanych przez przewodniczących i sekretarzy wybranych na tych częściach Walnego Zgromadzenia.

4. Obrady Walnego Zgromadzenia mogą zostać z ważnych powodów przerwane na oznaczony termin lub bezterminowo odroczone. Decyzję w tym zakresie podejmuje Walne Zgromadzenie.

5. Jeżeli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części przepisu ust.4 nie stosuje się.

6. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

#### § 28.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w ciągu 21 dni protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz.

2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

## § 29.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz kulturalnej, rekreacyjnej i sportowej,
- 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,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,

- 15) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,

- 16) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

## 4.2. Rada Nadzorcza.

### § 30.

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków.

### § 31.

1. Lista kandydatów na członków Rady Nadzorczej musi być przygotowana i zamknięta nie później niż 3 dni przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Późniejsze zgłoszenie kandydatów nie jest możliwe.
2. Prawo do zgłoszenia kandydatów na członków Rady Nadzorczej przysługuje grupie liczącej nie mniej niż 10 członków Spółdzielni. Karta zgłoszenia powinna zawierać imię, nazwisko, PESEL, miejsce zamieszkania, numer członkowski oraz czytelne podpisy osób zgłaszających a także zgodę kandydata na udział w wyborach wraz z jego czytelnym podpisem.
3. Karty zgłoszenia należy złożyć do Zarządu lub innego organu zwołującego Walne Zgromadzenie.
4. Lista zgłoszonych kandydatów opracowana w kolejności alfabetycznej

jest podawana do wiadomości członków na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni niezwłocznie po jej opracowaniu.

5. Wybór członków Rady Nadzorczej dokonywany jest na Walnym Zgromadzeniu lub na wszystkich jego częściach z tej samej listy zgłoszonych kandydatów, zaś wyniki wyborów są obliczane i podawane do wiadomości bezpośrednio po zakończeniu Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części.

### § 32.

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział w każdym posiedzeniu w danym miesiącu kalendarzowym. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie nie odbywa się, to wynagrodzenie nie przysługuje. Wynagrodzenie to wynosi:

- a) dla przewodniczącego Rady Nadzorczej 75 % minimalnego wynagrodzenie za pracę, o którym mowa ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
- b) dla pozostałych członków Rady Nadzorczej po 12,5 % minimalnego wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

2. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana, do czasu wyboru nowych członków Rady Nadzorczej na następną kadencję.

3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.

4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.

### § 33.

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

2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania na Walnym Zgromadzeniu,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru do końca kadencji nowego członka Rady Nadzorczej.

### § 34.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy w szczególności:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności kulturalnej, rekreacyjnej i sportowej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej

zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,

5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,

6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,

7) rozpatrywanie odwołań od uchwał i decyzji Zarządu oraz skarg na działalność Zarządu,

8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,

9) 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 przez nią upoważnionych,

10) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,

11) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,

12) uchwalanie regulaminu ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,

13) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,

14) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,

15) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody,

16) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

17) uchwalanie regulaminu zasad udzielania zamówień na usługi i roboty inwestycyjno-remontowe,

18) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,

19) uchwalanie regulaminu porządku domowego,

20) uchwalanie regulaminu Zarządu,

21) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez

Związek,

22) uchwalanie zasad rozliczenia kosztów poniesionych na remont budynków,

23) określanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,

24) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,

25) uchwalenie regulaminu zasad przeprowadzenia przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu.

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

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności na Walnym Zgromadzeniu.

## § 35.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.

2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

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

4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają charakter pomocniczy i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń.

## § 36.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący a w jego

nieobecności zastępcy przewodniczącego, co najmniej raz na 3 miesiące.

2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie trzech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał) co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.

5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego Statutem.

6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisjach mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne osoby zaproszone przez zwołującego posiedzenie.

### **§ 37.**

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### **4.3. Zarząd.**

### **§ 38.**

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na

zewnątrz.

### **§ 39.**

1. Zarząd składa się z trzech osób, w tym prezesa i jego zastępcy. Do składu Zarządu mogą być wybrane także osoby nie będące członkami Spółdzielni. Wyboru dokonuje Rada Nadzorcza.

2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu.

### **§ 40.**

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.

2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.

### **§ 41.**

1. Do zakresu działania Zarządu należy w szczególności:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- 2) zawieranie umów o budowę lokali,
- 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz umów najmu,
- 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu oraz umów najmu,
- 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności kulturalnej, rekreacyjnej i sportowej,
- 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 8) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,



- 9) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 10) udzielanie pełnomocnictw,
- 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 12) zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.

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

#### **§ 42.**

1. Zarząd działa kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a w jego nieobecności przez zastępcę prezesa.

2. Tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 43.**

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

#### **§ 44.**

Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej 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.

#### **4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu**

##### **§ 45.**

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. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki w których:
  - 1) inny podmiot 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,

2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.

5. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 — Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu tej osoby w prawach członka Rady Nadzorczej.

6. Zarząd w terminie 3 miesięcznym zwołuje Walne Zgromadzenie w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej.

#### **§ 46.**

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 w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

#### **§ 47.**

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

### **5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.**

#### **§ 48.**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu

mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,

3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

### **5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.**

#### **§ 49.**

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

#### **§ 50.**

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania

inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,

2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowiło podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,

4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

#### **§ 51.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w usm i w Statucie.

2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, które należy wnieść do Spółdzielni, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólniej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, które należy wnieść do Spółdzielni, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.

3. 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.

#### **5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i do lokalu o innym przeznaczeniu.**

##### **§ 52.**

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

##### **§ 53.**

1. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

2. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

##### **§ 54.**

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

##### **§ 55.**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, które należy wnieść do Spółdzielni, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi

domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

### **5.3. Prawo odrębnej własności lokalu.**

#### **§ 56.**

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 warunków rozwiązania umowy o budowę.

2. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z

wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

3. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
4. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### **§ 57.**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie wnieśli wkładu budowlanego określonego w umowie, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### **§ 58.**

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

## **§ 59.**

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 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwie jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

## **§ 60.**

1. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

## **6. Najem lokalu.**

### **§ 61.**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.
2. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 62.**

1. Dobór najemców lokali następuje poprzez rozpatrywanie pisemnych ofert lub w formie przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
2. Warunki wynajmu lokali o innym przeznaczeniu są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

## **6.1. Zamiana lokali.**

### **§ 63.**

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego lokalu w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni lokalu dotychczasowego.

### **§ 64.**

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach;
  - 1) zamiana między osobami zainteresowanymi,
  - 2) zamiana spółdzielcza.



## **7. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZENIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.**

### **7.1. Zasady ogólne.**

#### **§ 67.**

1. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania i dokonuje się w dwóch etapach:

- 1) wstępnie — w chwili rozpoczęcia zadania inwestycyjnego, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
- 2) ostatecznie — po zakończeniu zadania inwestycyjnego i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

2. Rozliczenia kosztów budowy dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:

- 1) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty zadania inwestycyjnego,
- 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
- 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali przynależnych, handlowo-usługowych, garaży i miejsc postojowych, jeśli takie są budowane w budynku mieszkalnym,
- 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na lokale mieszkalne, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla poszczególnych lokali mieszkalnych (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
- 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych lokali

2. Zamiana między osobami zainteresowanymi występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa taka wymaga formy aktu notarialnego.

#### **§ 65.**

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Spółdzielni.

2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz pomiędzy osobami zajmującymi lokale i domy nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.

#### **§ 66.**

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.

2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

mieszkalnych z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).

3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

#### **§ 68.**

Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet tego wkładu.

#### **§ 69.**

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości poszczególnych lokali zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

### **7.2. Wkłady mieszkaniowe.**

#### **§ 70.**

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej 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 ta jest zobowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

### **7.3. Wkłady budowlane.**

#### **§ 71.**

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany 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 zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

### **7.4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.**

#### **§ 72.**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, która nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesiony 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, które powinny być wnoszone do Spółdzielni a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Warunkiem wypłaty kwoty, o której mowa w ust.1 i 2 jest opróżnienie lokalu. Wypłata następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

### **§ 73.**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu 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.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty kwoty, o której mowa w ust.1 i 2 jest opróżnienie lokalu. Wypłata następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

## **8. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.**

### **§ 74.**

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 jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, które powinny być wnoszone do Spółdzielni.

2. Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

### **§ 75.**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu 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, które powinny być wnoszone do Spółdzielni.

2. Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

### **§ 76.**

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie

przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi osoba wnioskująca zamianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny lokalu.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 77.**

Warunki finansowe przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nie dotyczą mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych. W takim przypadku przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

### **9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.**

#### **9.1. Zasady ogólne.**

#### **§ 78.**

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

#### **§ 79.**

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do

wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

#### **§ 80.**

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

#### **§ 81.**

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

- 1) fundusz udziałowy
- 2) fundusz zasobowy
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych
- 4) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 82.**

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem rozliczania kosztów gospodarki cieplnej.

#### **§ 83.**

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na: fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, fundusz remontowy Spółdzielni, fundusz zasobowy i dofinansowanie gospodarki zasobami

mieszkańcowymi.

2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego a później z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

## **9.2. Inwestycje mieszkaniowe.**

### **§ 84.**

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Radę Nadzorczą a sprawozdanie z podejmowania tych przedsięwzięć Zarząd składa Walnemu Zgromadzeniu.

2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:

- 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
- 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
- 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
- 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów budowy lokali uchwała Rada Nadzorcza.

## **9.3. Zarządzanie nieruchomościami.**

### **§ 85.**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających

na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

3. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 a ponadto ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

4. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-2 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

5. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 5, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz lokali o których mowa w ust. 1 i 2, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby



ogrzewania lokali i podgrzewania wody) dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu śmieci, należności z tytułu podatków i opłat oraz odpisy na fundusz remontowy.

7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 2, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

#### § 86.

1. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych wg. planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.

3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5-ciu lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego.

#### § 87.

1. Członkowie, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali uczestniczą w spłacie kredytów inwestycyjnych zaciągniętych na budowę przydzielonych im lokali.

2. Wysokość tych opłat, spośród wymienionych w § 85, które są ustalane przez Spółdzielnię określa Rada Nadzorczą.

3. Zasady spłaty kredytów inwestycyjnych, o których mowa w ust. 1 określają powszechnie obowiązujące przepisy.

4. Osoby zajmujące lokale Spółdzielcze bez tytułu prawnego poza opłatami, o których mowa w § 85 obowiązane są uiszczać odskodowanie za bezumowne korzystanie z lokali w wysokości 200 % kosztów administrowania nieruchomością w części przypadającej na dany lokal.

#### § 88.

1. Wysokość opłat jest ustalana na podstawie:

- 1) planu kosztów zarządzania każdą nieruchomością,
- 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
- 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej.

2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa Rada Nadzorczą.

3. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:

- 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów odrębnie dla każdej nieruchomości,
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkających w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, wskazania podzielników kosztów, ryczałt),
- 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokalne mieszkalne, lokale o innym przeznaczeniu),

- 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nie równorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
- 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:

- 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
- 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
- 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej
- 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nie równorzędnych walorów cieplnych lokalu,
- 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
- 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

#### § 89.

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z zastrzeżeniem ust. 2, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

#### § 90.

1. Opłaty, o których mowa w § 85 i § 87, powinny być uiszczone co miesiąc, z góry, do dnia 20 każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczenia opłat powstaje z dniem przekazania lokalu.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowej.

#### § 91.

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje instalację wodociagową, kanalizacyjną, ciepłej wody i elektryczną bez urządzeń odbiorczych i osprzętu a także centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami.

#### § 92.

1. Naprawy dokonywane wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:

- 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
- 2) naprawy okien i drzwi,
- 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
- 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
- 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy

członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.

3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

#### § 93.

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

#### 9.4. Działalność kulturalna, rekreacyjna i sportowa.

##### § 94.

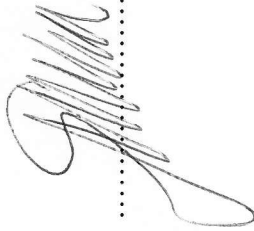
Zasady rozliczania kosztów działalności kulturalnej, rekreacyjnej i sportowej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalania obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

SEKRETARZ

PRZEWODNICZĄCY

WALNEGO ZGROMADZENIA

WALNEGO ZGROMADZENIA



## Postanowienie

Dnia:28.08.2018 r.

SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIV WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO  
REJESTRU SĄDOWEGO  
w składzie: REF.SĄD. ADAM CHOJNACKI

po rozpoznaniu w dniu:28.08.2018 w WARSZAWIE

na posiedzeniu niejawnym  
sprawy z wniosku: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA W SIERPCU  
o zmianę danych w Krajowym Rejestrze Sądowym  
dla podmiotu: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA W SIERPCU, SIERPC  
o numerze KRS: **0000073149**

postanawia:

**I.Wpisać w Krajowym Rejestrze Sądowym :  
Rejestrze Przedsiębiorców**

### Dział 1 Rubryka 4 - Informacje o statucie

**1.**

**wpisać poła**

1.Informacja o  
sporządzeniu lub zmianie  
statutu

DATA ZMIANY STATUTU : 10/05/2018 R.  
ZMIANY - § 4 UST. 1 PKT 2; § 4 UST. 2; § 8; § 9; § 10; § 11 UST. 1; § 11 UST. 4; § 13  
UST. 1; § 13 UST. 3; § 14 UST. 1 § 15; § 24 UST. 1 I 2; § 25 UST. 1; § 28; § 31 UST.  
4; § 35 UST. 3; § 36; § 38 UST. 1; § 40 UST. 1 PKT 12; ; § 42 UST. 1 § 42 UST. 6; §  
56; § 57; § 61; § 62; § 64; § 72 UST. 1; § 72 UST. 2 PKT 4; § 73; § 75; § 76; § 88 UST.  
1; § 90 UST. 4 § 91 UST. 2; § 93 UST. 3; § 95 UST. 2;  
DODANO - § 10A; § 10B; § 27A; § 62A; § 64A;  
USUNIĘTO - § 12; § 16; § 17; § 18; § 19; § 20; § 21; § 22; § 27 UST. 4 I 5; § 37; § 40 UST.  
1 PKT 17; § 51 UST. 3; § 71; § 86 UST. 1 PKT 5; § 90 UST. 3;



Za zgodność z oryginałem

stwierdza

SEKRETARZ SĄDOWY

Sekretarz sądowy

Emilia Wolińska

**Zaświadczenie o dokonaniu wpisu**

**SĄD REJONOWY**  
st. Warszawy w Warszawie  
Sąd Gospodarczy  
XIV WYDZIAŁ GOSPODARCZY  
Krajowego Rejestru Sądowego  
00-454 Warszawa, ul. Czerniakowska 100

**SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIV WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO**

dla podmiotu: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA W SIERPCU, SIERPC  
dokonano wpisu do Rejestru Przedsiębiorców :

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| Numer pozycji rejestru (numer KRS) | 0000073149          |
| Data i godzina dokonania wpisu     | 30.08.2018 08:27:28 |
| Numer wpisu w pozycji rejestru     | 27                  |

Za zgodność z oryginałem

stwierdza **SEKRETARZ SĄDOWY**  
Sekretarz sądowy

*Emilia Wolicka*



## UCHWAŁA Nr 11/2018

**Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej  
w Sierpcu z dnia 10 maja 2018 r. w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego  
Statutu Spółdzielni**

### § 1.

Przyjąć tekst jednolity Statutu Spółdzielni uchwalonego w dniu 30 czerwca 1995 r. z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą z dnia 10 maja 2018 r. Nr 10 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Sierpcu do tekstu jednolitego Statutu uchwalonego w dniu 28 listopada 2007 r. przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Sierpcu (uchwała Nr 2/2007) wprowadzając jednolitą numerację rozdziałów, podrozdziałów, paragrafów, ustępów i punktów.

### § 2.

Tekst jednolity Statutu stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.

### § 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania zmian Statutu wprowadzonych uchwałą z dnia 10 maja 2018 r. Nr 10 w Krajowym Rejestrze Sądowym w Warszawie.

**SEKRETARZ**

**WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY**

**WALNEGO ZGROMADZENIA**

*Stanisław Malan*

*Jan Konecny*