

## STATUT

### Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „TORWAR” w Warszawie

#### I. Postanowienia ogólne

##### § 1.

1. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „TORWAR”, zwana dalej Spółdzielnią jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.
3. Spółdzielnia została założona na czas nieokreślony.
4. Majątek Spółdzielni stanowi prywatną własność jej członków.
5. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.), zwanej dalej: ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz zarejestrowanego Statutu.

##### § 2.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także zaspokajanie innych potrzeb – w zakresie przewidzianym w Statucie.

##### § 3.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali użytkowych oraz garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.
2. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania z należyłą starannością

nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków, a także, takie, których zarządzanie będzie im powierzone na podstawie umowy

3. Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną i oświatowo-kulturalną z wyłączeniem działalności o charakterze politycznym.
4. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z samorządem terytorialnym, organizacjami społecznymi i gospodarczymi, innymi osobami prawnymi oraz osobami fizycznymi we wszelkich dopuszczalnych formach prawnych. Spółdzielnia może też na zasadach określonych w Statucie zakładać takie organizacje i/lub przystępować do nich.

## **II. Członkowie Spółdzielni.**

### § 4.

1. Członkiem Spółdzielni zwanym dalej członkiem może być:
  - 1) osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych,
  - 2) małżonek członka Spółdzielni, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni,
  - 3) osoba prawna, jednakże osobie takiej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Członkiem Spółdzielni może zostać osoba, która spełni warunki ustawowe, a w szczególności:
  - 1) przysługuje jej roszczenie o ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa lokalu i posiada pełny wkład mieszkaniowy,
  - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo lub odrębną własność do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu albo prawo do wkładu budowlanego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy,
  - 3) jest małżonkiem członka Spółdzielni,
  - 4) jeżeli w związku z podziałem majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa przypadło jej spółdzielcze prawo lub wyodrębniona własność lokalu,
  - 5) uzyskała odrębną własność lokalu obejmowanego w drodze przetargu,
  - 6) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem ekspektatywy odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu bądź miejsca

postojowego wraz ze związanymi z tym uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy.

#### § 5.

1. O przyjęciu do Spółdzielni osób, o których mowa w § 4 uchwałę podejmuje Zarząd, po spełnieniu przez daną osobę wymogów niniejszego Statutu.
2. Osoby przystępujące do Spółdzielni składają deklarację członkowską i stają się członkami Spółdzielni z chwilą podjęcia przez Zarząd uchwały o ich przyjęciu. Przyjęcie powinno być potwierdzone podpisami na deklaracji dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. Przyjęcie do Spółdzielni osoby fizycznej lub osoby prawnej, ubiegającej się o uzyskanie odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego, który jest przedmiotem programu inwestycyjnego Spółdzielni, uzależnione jest od zawarcia z tą osobą umowy o wybudowanie takiego lokalu.
4. Dane osobowe członków podlegają ochronie zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującymi.

#### § 6.

1. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osoby fizycznej spełniającej jeden z warunków, o których mowa w § 4 ust. 2 chyba, że roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni powstało w związku z wykluczeniem członka ze Spółdzielni a przyczyny, które uzasadniły wykluczenie, dotyczą również tej osoby.
2. Zarząd może odmówić przyjęcia do Spółdzielni, gdy zainteresowany nie dopełnił czynności zachowawczych określonych w ustawach i w Statucie.

#### § 7.

W zakresie ustalonym w Statucie, członkowi Spółdzielni przysługuje:

1) uprawnienie do:

- a) lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,
- b) własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu,
- c) wyodrębnionej własności lokalu  
oraz prawo używania danego lokalu wymienionego w ppkt a) - c)  
i innych pomieszczeń,

2) prawo do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,

- 3) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni oraz z jej usług,
- 4) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i pracach jej organów samorządowych, głównie przez:
  - a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów samorządowych Spółdzielni,
  - b) zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwiania,
- 5) otrzymanie lub wgląd do dokumentów Spółdzielni, zgodnie z obowiązującą ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r.
- 6) prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 7) prawo otrzymania w sposób wskazany w Statucie Spółdzielni informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 8) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutem Spółdzielni,
- 9) prawo odwoływania się, w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w sposób i w terminach określonych w Statucie Spółdzielni,
- 10) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
- 11) prawo rozporządzania swoimi roszczeniami do Spółdzielni o wypłatę ich równowartości ze skutecznością od dnia, w którym roszczenia te stały się wymagalne,
- 12) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
- 13) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.

## § 8.

### 1. Członek Spółdzielni obowiązany jest:

- 1) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały.
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy, wkład budowlany lub zaliczkę na wkład budowlany, w ustalonej wysokości,
- 3) wnosić terminowo wszelkie opłaty za używanie lokalu i miejsca postojowego oraz innych nieruchomości gruntowych czy lokalowych stanowiących mienie spółdzielni.

- 4) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 5) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
  - 6) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac remontowych i ich wykonania, a także odczytu liczników w nim się znajdujących
  - 7) do przestrzegania prawa budowlanego w zakresie remontu lokalu,
  - 8) przystąpić w ustalonym ze Spółdzielnią terminie do aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu na członka,
  - 9) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
  - 10) dbać o poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
  - 11) zawiadamiać Spółdzielnię w formie pisemnej, o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
  - 12) każdorazowo zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
  - 13) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
2. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.

#### § 9.

1. Wysokość wpisowego wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Wysokość udziału wynosi 500 zł.
3. Członek Spółdzielni obowiązany jest zadeklarować wpłatę
  - osoba fizyczna - jednego udziału,
  - osoba prawna - co najmniej 25 udziałów.
4. Wpisowe i udział członek obowiązany jest wpłacić w terminie 30 dni od daty zawiadomienia go o przyjęciu do Spółdzielni.

#### § 10.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia,

- 2) wykluczenia,
- 3) wykreślenia z rejestru członków,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania,
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Spółdzielni, o której mowa w art. 11 ust. 1<sup>1</sup> i 1<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 6) w innych przypadkach przewidzianych prawem.

#### § 11.

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem dokonany w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 2 tygodnie.
3. Za datę wystąpienia uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Po wypowiedzeniu członkostwa, członek zostaje skreślony z rejestru członków decyzją Zarządu.

#### § 12.

1. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka z rejestru.
2. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
3. Przyczyną wykluczenia może być:
  - 1) opóźnienie w uiszczaniu płatności o więcej niż 6 miesięcy, a także systematyczne uchylanie się od obowiązków statutowych,
  - 2) wprowadzenie Spółdzielni w błąd w celu nabycia określonych uprawnień lub zwolnień z obowiązków,
  - 3) celowe lub poważne naruszenie Statutu,
  - 4) świadome działanie na szkodę Spółdzielni,
  - 5) niszczenie, uszkodzenie lub narażanie na istotny uszczerbek majątku Spółdzielni,
  - 6) uporczywe korzystanie z lokalu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem określonym w przydziale lub umowie o ustanowieniu

- prawa do lokalu,
- 7) istotne wykroczenie przeciwko zasadom współżycia społecznego,
  - 8) uciążliwe i powtarzające się naruszanie spokoju i porządku domowego przez członka, jego domowników lub najemców lokalu,
4. Członek nie wykonujący obowiązków statutowych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni.
5. Przyczyną wykreślenia może być:
- 1) nie wpłacenie w terminie wpisowego lub udziału,
  - 2) orzeczenie sądowe dotyczące praw członkowskich,
  - 3) rozwiązanie lub nieważność umowy o budowę lokalu,
  - 4) utrata prawa do lokalu w wyniku podziału majątku,
  - 5) zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożenie rezygnacji z członkostwa,
  - 6) utrata spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na skutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożenie rezygnacji z członkostwa,
  - 7) utrata spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożenie rezygnacji z członkostwa,
  - 8) zbycie prawa odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożenie rezygnacji z członkostwa.

### **III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

#### **§ 13.**

Sprawy wynikające ze stosunku członkostwa są rozstrzygane przez organy Spółdzielni w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Postępowanie to polega na możliwości odwołania się zainteresowanego członka od decyzji organu Spółdzielni, do organu wskazanego w Statucie jako odwoławczy.

#### **§ 14.**

1. Decyzje wynikające ze stosunku członkostwa podejmowane są przez Zarząd kolegialnie w ciągu 30 dni od daty złożenia wniosku. O uchwale Zarządu zainteresowany członek winien być powiadomiony na piśmie w ciągu 14 dni od jej powzięcia. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie, pouczenie o możliwości i terminie odwołania oraz o skutkach związanych

z niezachowaniem tego terminu.

2. Od uchwały Zarządu służy członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej. Termin do wniesienia odwołania wynosi 30 dni od daty otrzymania przez członka zawiadomienia o uchwale Zarządu. Odwołanie musi mieć formę pisemną. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu 30 dni od daty jego wniesienia. O uchwale Rady Nadzorczej zainteresowany winien być powiadomiony w formie pisemnej w ciągu 14 dni od jej powzięcia z pouczeniem o możliwości odwołania się do Walnego Zgromadzenia i/lub wystąpienia na drogę sądową.
3. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu podanego w ust.2, jeżeli opóźnienie nie przekracza 3 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami, niezależnymi od odwołującego się i niemożliwymi do przewidzenia.

#### § 15.

1. Wykluczenia albo wykreślenia ze Spółdzielni może dokonać Rada Nadzorcza, która ma obowiązek umożliwienia członkowi Spółdzielni złożenia wyjaśnień.
2. O wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka w formie pisemnej wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w § 12 ust. 3 i 5. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. Członek Spółdzielni ma prawo:
  - 1) odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia, w terminie miesiąca od dnia doręczenia zawiadomienia, o którym mowa w ust. 2, albo
  - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
4. Odwołanie o którym mowa w ust. 3 pkt 1 powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Odwołujący się członek powinien być zawiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia, co najmniej trzy tygodnie przed tym terminem.
5. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i je



popierać.

6. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 3 pkt 2, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być rozpatrzone.
7. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
  - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,
  - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej,
  - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

#### § 16.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone członkom na piśmie, listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom i osobom pozbawionym członkostwa na adres ostatnio przez nich podany. Pisma zwrócone wskutek zmiany adresu, nie zgłoszonej do Spółdzielni, mają moc prawną doręczenia.

### IV. Organy Spółdzielni

#### § 17.

Organami Spółdzielni są:

- A. Walne Zgromadzenie,
- B. Rada Nadzorcza,
- C. Zarząd.

#### § 18.

Spółdzielnia, a w szczególności jej organy, w swoim działaniu kierują się zasadą unikania konfliktu interesów, w szczególności zasadami ujętymi w Art. 56 i Art. 57 ustawy Prawo spółdzielcze.

## A. Walne Zgromadzenie

### § 19.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

### § 20.

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
2. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych i członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi – przez ustanowionych w tym celu swych pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.
5. Członek Spółdzielni, który potrzebuje pomocy w komunikowaniu się z Zebraniem ma prawo do korzystania z takiej pomocy.

### § 21.

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
  - 1) uchwalanie Statutu i jego zmian,
  - 2) uchwalanie Regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz Regulaminu Rady Nadzorczej,
  - 3) uchwalanie kierunków rozwoju Spółdzielni i programów działalności gospodarczej, w tym programów inwestycyjnych oraz koncepcji działalności społeczno-kulturalnej,
  - 4) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz podejmowania decyzji co do udzielania im absolutorium,
  - 5) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Rady Nadzorczej,
  - 6) zatwierdzanie sprawozdań rocznych, rzeczowych i finansowych Zarządu i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,

- 7) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
  - 9) uchwalenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, co dotyczy również kredytów,
  - 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia Spółdzielni z inną Spółdzielnią, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
  - 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
  - 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub zrzeszenia spółdzielczego, jak też wystąpienia z nich,
  - 13) podejmowanie uchwał w sprawie upoważnienia Zarządu do działań mających na celu założenie związku lub zrzeszenia spółdzielczego,
  - 14) wybór delegatów na zjazd związku lub zrzeszenia, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - 15) podejmowania uchwał w sprawie zakładania, przystępowania oraz występowania z organizacji, o których mowa w § 3 ust.4.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały również w innych sprawach wniesionych przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub co najmniej 10 członków Spółdzielni.

## § 22.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku – w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) minimum 200 członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wyrażone w pisemnym wniosku z podaniem celu jego zwołania i pisemnym uzasadnieniem.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 2 niniejszego paragrafu, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli Zarząd nie zwoła wówczas, zwołuje je Rada Nadzorcza lub związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

## § 23.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. 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, a także o prawie do zgłaszania projektów uchwał oraz kandydatów do Rady Nadzorczej, o ile w porządku obrad będzie przewidziany taki punkt, na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. W terminie do 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia członkowie mogą zgłaszać poprawki do wyłożonych projektów uchwał.
3. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

## § 24.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom, w terminach i w sposób określony w § 23.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, jednakże dla podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwał w przedmiocie: likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, połączenia Spółdzielni, konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej 1/4 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
3. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - 1) dla podjęcia uchwały o połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią, o likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji w trybie art. 113 ustawy Prawo Spółdzielcze – 3/4 głosujących z zastrzeżeniem postanowień ust 2,

- 2) dla podjęcia uchwały o zbyciu nieruchomości gruntowych lub budynkowych Spółdzielni – 3/4 głosujących,
- 3) dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu oraz dla odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji – 2/3 głosujących.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwoływania członków organów Spółdzielni, które dokonywane są w głosowaniu tajnym.
6. Wybór członka Rady Nadzorczej następuje na podstawie uchwały. Za wybranego uważa się tego kandydata, która uzyskał kolejno największą liczbę głosów na liście kandydatów, zgłoszonych w trybie przewidzianym w § 23. W przypadku równej ilości głosów, uzyskanej przez kandydatów, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie dodatkowe nad tymi kandydaturami. W razie uzyskania ponownie równej ilości głosów, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza losowanie.
7. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego i sekretarza Walnego Zgromadzenia, a następnie udostępniony członkom Spółdzielni do wglądu.
8. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

#### § 25.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Zasady i tryb wytaczania powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia określa art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze, przy czym powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia ogłoszenia wyników głosowania, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na w Walnym Zgromadzeniu na skutek jej 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 .
4. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.

#### § 26.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej

lub inny upoważniony członek Rady.

2. Na Walnym Zgromadzeniu wybierane jest prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

#### § 27.

1. Na Walnym Zgromadzeniu w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:

- 1) Komisja mandatowo-skrutacyjna, w składzie 2-5 osób.

Do zadań komisji należy:

- a) sprawdzanie kompletności listy obecności, ilości obecnych członków oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych lub pozbawionych zdolności do czynności prawnych,
- b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
- c) dokonywanie obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.

- 2) Komisja Wnioskowa w składzie 2-5 osób.

Do zadań komisji należy:

- a) zorganizowanie procedury zgłaszania wniosków,
- b) uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad,
- c) sporządzenie protokołu zbiorczego

- 3) Inne komisje w miarę potrzeb.

2. Komisje wybierają ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swojej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

#### § 28.

1. Sprawy wniesione zgodnie z porządkiem pod obrady Walnego Zgromadzenia referuje, o ile okaże się to niezbędne, przedstawiciel organu,

do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.

2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
4. Członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu, Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej uprawnieni są do zabierania głosu poza kolejnością, po udzieleniu im głosu przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos.

Powyższe nie dotyczy przedstawicieli Rady Nadzorczej, Zarządu, Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego, biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, chyba że ich głos odbiega od przedmiotu dyskusji lub nie wnosi nic nowego do dotychczasowego jej przebiegu.

6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością.

Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące: głosowania bez dyskusji, przerwania dyskusji, zamknięcia listy mówców, ograniczenia czasu przemówień, kolejności i sposobu uchwalania wniosków.

8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia. Wszystkie wnioski, poza wnioskami formalnymi, powinny być zgłaszane w formie pisemnej wraz z ich uzasadnieniem.
11. Wnioskodawca powinien być obecny przy rozpatrywaniu wniosku, w przeciwnym razie wniosek nie będzie głosowany.

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

### § 30.

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni, chyba, że dłuższy termin będzie konieczny ze względu na odroczony porządek obrad. W odroczonym Walnym Zgromadzeniu mogą brać udział jedynie te osoby, które brały udział w nim dotychczas.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwane Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia kontynuowanego Walnego Zgromadzenia.

### § 31.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 14 dni od dnia zakończenia.
3. Protokoły Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia będzie utrwalany za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.



### § 32.

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

### § 33.

1. W ciągu 7 dni po zakończeniu Walnego Zgromadzenia członkowie Prezydium na podstawie protokołu zebrania, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, dokonując ich numeracji.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
3. Obsługę techniczną Walnego Zgromadzenia zapewnia Zarząd.

### § 34.

Sprawy związane z obradami Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga samo Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

### § 35.

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał w sprawach nieuregulowanych w Statucie, określić może regulamin Walnego Zgromadzenia.

## **B. Rada Nadzorcza**

### § 36.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza w wypełnianiu swojej funkcji kieruje się zasadą jawności w zakresie informowania o podejmowanych decyzjach w sprawach dotyczących ogółu członków Spółdzielni.

### § 37.

1. Rada Nadzorcza składa się z 15 osób wybieranych w głosowaniu tajnym zwykłą większością głosów przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady

Nadzorczej może być wybrana osoba wskazana przez tę osobę prawną, jako jej przedstawiciel, nie będąca równoległe członkiem Spółdzielni, będąca członkiem jej organu zarządzającego.

2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i kończy się z dniem odbycia pierwszego Walnego Zgromadzenia w trzecim roku kalendarzowym od daty wyboru Rady.
3. W wyborach należy dążyć do zachowania proporcjonalności między liczbą członków Rady Nadzorczej pochodzących z osiedli Ludna i Torwar.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
5. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą również wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu Spółdzielni bądź kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej lub w linii bocznej do drugiego stopnia. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.
6. Członkiem Rady Nadzorczej nie można być dłużej niż przez dwie kolejne kadencje. Ponowny wybór nie może nastąpić przed upływem jednej kadencji od ustania członkostwa w Radzie Nadzorczej. Kadencja w Radzie Nadzorczej, która uległa skróceniu z powodu okoliczności zależnych od członka, jest traktowana jako pełna kadencja.
7. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie.
8. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi kolejny kandydat z listy, który otrzymał największą liczbę głosów.
9. Członek Rady Nadzorczej jest zobowiązany do pracy merytorycznej i systematycznego uczestniczenia w posiedzeniach plenarnych i pracach komisji Rady.
10. W przypadku rażącego uchylania się Członka Rady Nadzorczej od wypełniania swoich obowiązków Rada kieruje do Walnego Zgromadzenia wnioski, w trybie uchwały, o jego odwołanie.
11. Pracami Rady Nadzorczej kieruje jej Prezydium.
12. Członek Rady Nadzorczej nie może brać udziału w głosowaniu w sprawie go dotyczącej.

## § 38.

1. Do zakresu działań Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie rocznych i okresowych, rzeczowych i finansowych planów działalności Spółdzielni oraz planów działalności społeczno-kulturalnej,
  - 2) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 3) wybór i odwołanie członków Zarządu,
  - 4) ustalanie wynagrodzeń członków Zarządu,
  - 5) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - a) systematyczne badanie sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków.
  - 6) uchwalanie zasad i regulaminów rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni, w tym gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - 7) uchwalanie zasad i regulaminów rozliczania kosztów inwestycji,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz przejęcia w administrację budynków nie stanowiących własności Spółdzielni,
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia i wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni, a także wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 10) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego,
  - 11) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 12) nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
  - 13) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań rzeczowych i finansowych Zarządu,
  - 14) opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu,
  - 15) uchwalanie regulaminów: Zarządu i Komitetów Domowych,
  - 16) uchwalanie regulaminów: przyjmowania członków, przyznawania praw

do lokali, używania lokali i zasad porządku domowego, używania garaży, miejsc postojowych i miejsc parkingowych, a także innych regulaminów w sprawach nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,

- 17) rozpatrywanie uwag i wniosków Komitetów Domowych i udzielanie na nie odpowiedzi na piśmie
  - 18) 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,
  - 19) reprezentowanie Spółdzielni w sprawach wynikających z art. 42 § 5 Prawa spółdzielczego,
  - 20) wybór audytora przeprowadzającego badania sprawozdania finansowego, na podstawie konkursu ofert
  - 21) podejmowanie uchwał w sprawie współpracy z samorządem i innymi organizacjami społecznymi.
2. Do reprezentowania Spółdzielni w sprawach wymienionych w ust. 1 pkt 18 i 19, uprawnieni są łącznie dwaj członkowie Rady Nadzorczej, w tym przewodniczący Rady lub jego zastępca.
  3. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  4. Członkowie Rady Nadzorczej, z upoważnienia Rady, mogą być uprawnieni do uczestniczenia w prowadzonych lustracjach Spółdzielni.
  5. Członkowie Rady Nadzorczej ustalają co miesięczne dyżury dla spotkań z Członkami, zgodnie z grafikiem, wywieszonym w siedzibie Spółdzielni.

### § 39.

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po wyborach w celu jej ukonstytuowania zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub Zarząd.
2. Rada Nadzorcza, w głosowaniu tajnym, wybiera ze swego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza.
3. Kolejne posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na miesiąc (z ewentualnym wyłączeniem miesięcy wakacyjnych).
4. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona w trybie jawnym Komisję Rewizyjną, wybierając jej Przewodniczącego.

5. W miarę potrzeby, Rada Nadzorcza może powoływać również inne komisje, do których może włączać członków Spółdzielni spoza swego grona, ustalając zakres działania tych komisji.
6. Zakres działania i kompetencje Komisji oraz ich członków określają odpowiednio regulaminy Komisji uchwalane przez Radę Nadzorczą.
7. Przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępca, sekretarz oraz przewodniczący Komisji Rady – stanowią jej prezydium.

#### § 40.

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym, w obecności co najmniej połowy jej członków.
2. Uchwały w przedmiocie wyboru i odwołania członków Zarządu zapadają w głosowaniu tajnym.

#### § 41.

Tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalany przez Walne Zgromadzenie.

### **C. Zarząd**

#### § 42.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawach lub Statucie dla innych organów Spółdzielni, należy do Zarządu.
3. Zarząd w wypełnieniu funkcji kieruje się zasadą jawności w zakresie informowania o podejmowanych decyzjach w sprawach dotyczących ogółu członków Spółdzielni.

#### § 43.

1. Zarząd składa się z 2 lub 3 osób, w tym Prezesa wybieranego przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym po rozstrzygnięciu konkursu i członków Zarządu, powoływanych przez Radę Nadzorczą na wniosek Prezesa.
2. Z członkami Zarządu stosunek pracy nawiązuje Rada Nadzorcza.

## § 44.

Zarząd składa sprawozdania z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

## § 45.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu, w tym Prezes lub zastępujący Prezesa członek Zarządu, upoważniony czasowo do pełnienia obowiązków Prezesa.
2. W sprawach, w których dopuszcza to prawo, drugą osobą może być pełnomocnik, czyli osoba stosownie przez Zarząd upoważniona.
3. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni, osoby upoważnione do ich składania, zamieszczają swoje podpisy.
4. Członkowie Zarządu mogą udzielić pełnomocnictwa dla jednego z nich do wykonywania czynności określonego rodzaju

## § 46.

1. Decyzje Zarządu są podejmowane kolegialnie w formie uchwały.
2. Zarząd rozpatruje opinie i wnioski zgłaszane w sprawach Spółdzielni przez członków. O sposobie ich wykorzystania powiadamia zainteresowanych na piśmie.

## § 47.

Podział czynności między członkami Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Zarządu określa Regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.

## **V. KOMITETY DOMOWE**

## § 48.

1. Formę reprezentacji budynku i współpracy z organami Spółdzielni stanowi Komitet Domowy.
2. Komitet Domowy składa się z dwóch do pięciu osób wybranych spośród członków Spółdzielni przez mieszkańców danego budynku na okres trzech lat. Sposób wyboru Komitetu Domowego określi regulamin Komitetów

3. Do zakresu działania Komitetu Domowego należy:
  - 1) udział w przeglądach technicznych i odbiorach robót remontowych wykonanych dla danego budynku,
  - 2) opiniowanie wniosków dotyczących zmiany funkcji lokalu w budynku,
  - 3) zgłaszanie uwag dotyczących pracy gospodarza budynku (domu) i przestrzegania regulaminu porządku domowego oraz zasad współżycia przez lokatorów,
  - 4) zgłaszanie wniosków do planu remontów i modernizacji budynku,
  - 5) zgłaszanie do odpowiednich organów Spółdzielni wniosków w innych sprawach, mających wpływ dla mieszkańców danego budynku.

#### § 49.

Szczegółowy zakres działania Komitetów Domowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **VI. Tytuły prawne do lokali**

#### § 50.

1. W Spółdzielni występują następujące tytuły prawne do lokali:
  - A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - C. Odrębna własność lokalu, garażu wolnostojącego i/lub udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
  - D. Najem lokalu, miejsca postojowego, miejsca parkingowego.
2. W rozumieniu niniejszego Statutu przez:
  - 1) lokale użytkowe rozumie się lokale wykorzystywane wyłącznie do działalności gospodarczej zajmowane na podstawie umowy najmu, na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jak również lokale stanowiące wyodrębnione własności (lokale handlowe, usługowe, produkcyjne, różne gabinety, pracownie, a także lokale wynajmowane na biura, na działalność kulturalno - społeczną i inną), z których to lokali (z ich wynajmowania) osiągany jest dochód.
  - 2) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu (mieszkalnego) rozumie się prawo obligacyjne, niezbywalne, nie przechodzące na spadkobierców i nie podlegające egzekucji, które może należeć do członka będącego osobą fizyczną albo do małżonków, będące ściśle związane

z członkostwem, przy czym umowa o lokatorskie prawo do lokalu nie może być wypowiedziana przez spółdzielnię, które wygasa wraz z ustaniem członkostwa osób uprawnionych albo wskutek zrzeczenia się przez nie tego prawa.

- 3) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (mieszkalnego, użytkowego, garażu) rozumie się ograniczone prawo rzeczowe, na jego treść składają się dwa podstawowe uprawnienia: prawo do korzystania z lokalu oraz prawo do rozporządzania swoim prawem: w tym wynajęcia albo oddania do bezpłatnego korzystania zgodnie z przeznaczeniem lokalu, a do tych uprawnień nie jest potrzebna zgoda spółdzielni mieszkaniowej. W razie chęci zmiany przeznaczenia lokalu (np. na lokal użytkowy) potrzebna jest zgoda Spółdzielni.
- 4) prawo odrębnej własności lokalu (mieszkalnego, użytkowego, o innym przeznaczeniu np. garaż wielostanowiskowy) rozumie się samodzielny lokal, tj. wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Właścicielowi takiego lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej (w tym w gruncie) jako prawo związane z własnością lokali.
- 5) ekspektatywę prawa (odrębnej własności, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) rozumie się roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, powstałe po zawarciu umowy między Spółdzielnią a jej członkiem, o budowę lokalu, ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jest to prawo zbywalne, wraz w wkładem budowlanym, a jego wniesiona część przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

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

#### § 51.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

#### § 52.



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 określone w ustawach i Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
5. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że wiązałyby się to ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu, bądź jego części.
6. Jeżeli wynajęcie lokalu lub oddanie go w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
7. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa lokatorskiego do tego lokalu.
8. W przypadku udostępnienia części lub całości lokalu na cele prowadzenia działalności gospodarczej wysokość opłat z tego tytułu określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

### § 53.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawach i Statucie.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
  - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,

- 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za 6 miesięcy.
3. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 2, wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.
5. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2 i 3, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

#### § 54.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art.15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 55.

1. Jeśli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługiwało obojgu małżonkom, byli małżonkowie, po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa.
2. Jeżeli osoba wskazana nie jest członkiem Spółdzielni powinna złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło jej prawo do lokalu.
3. Jeżeli byli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
4. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków

## Spółdzielni.

### § 56.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jeśli przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską.
2. § 55 ust. 3 stosuje się odpowiednio.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.
4. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni i prawo przejęcia udziału.

### § 57.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa odpowiednio w § 55 lub w § 56 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich: dzieciom i innym osobom bliskim.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W razie zgłoszenia się z roszczeniem o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na rzecz kilku osób uprawnionych, o ich uprawnieniu rozstrzyga Sąd. W takim przypadku zainteresowani powinni w terminie wskazanym przez Spółdzielnię, jednak nie dłuższym niż 6 miesięcy, wystąpić ze stosownym wnioskiem do Sądu. W przypadku bezskutecznego upływu w/w terminu wyboru uprawnionego dokonuje Zarząd Spółdzielni.

## **B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

### § 58.

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

2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany, dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
5. 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.
6. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że wiązałoby się to ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
7. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.
8. W przypadku udostępnienia części lub całości lokalu na cele prowadzenia działalności gospodarczej wysokość opłat z tego tytułu określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

#### § 59.

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

#### § 60.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do kilku osób, ale członkiem Spółdzielni może być tylko jedna osoba, bądź małżonkowie.

2. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przydzielonego obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa, do wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w kwestiach nieuregulowanych w przepisach niniejszego paragrafu stosuje się przepisy o wspólności majątkowej.
4. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednakże sąd, stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.
5. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

#### § 61.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa byli małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, które z nich zostanie członkiem Spółdzielni, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o takie ustalenie.
2. Jeżeli osoba wskazana nie jest członkiem Spółdzielni, osoba ta powinna złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia powiadomienia Spółdzielni.
3. Byłemu małżonkowi członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

#### § 62.

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.

#### §63.

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.

#### § 64.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat związanych z używaniem lokalu, rażącego lub uporczywego wykroczenia przez osoby korzystające z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tych osób czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U z 2000r nr 80, poz 903) stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### § 65.

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

#### § 66.

Postanowienia powyższe stosuje się odpowiednio do spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych.

### **C. Odrębna własność**

#### § 67.

Z członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę na budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu po dopuszczeniu lokalu do eksploatacji, a ponadto powinna zawierać:

1. zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
2. zakres rzeczowy 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

#### § 68.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 67 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego nie dotyczy to umowy przenoszącej prawa i obowiązku z umowy, o której mowa w paragrafie poprzednim.
4. Różnica wynikająca z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy zadania inwestycyjnego przysługuje temu lub obciąża tego, kto jest właścicielem lokalu w chwili rozliczenia.

#### § 69.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 67, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione albo niemożliwe.

#### § 70.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 6 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia, chyba że nie będzie to możliwe z przyczyn zależnych od członka. Na żądanie członka

Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

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

#### § 71.

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta z każdym członkiem Spółdzielni, który o to wystąpi i spełni stosowne wymagania
2. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami danej nieruchomości, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanym z nim udziałem w tej nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
3. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy.

#### § 72.

1. Prawo odrębnej własności lokalu może należeć do kilku osób, ale członkiem spółdzielni może być tylko jedna osoba, bądź małżonkowie.
2. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Zarząd Spółdzielni.
3. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby prawo odrębnej własności przysługiwało tylko jednemu z nich.
4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków, nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

#### § 73.

Przepisy dotyczące odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.



## **D. Najem lokali**

### **§ 74.**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokal, miejsce postojowe i miejsce parkingowe każdej osobie fizycznej lub prawnej, która gwarantuje wywiązanie się ze zobowiązań określonych umową najmu niezależnie od tego czy osoba ta jest członkiem Spółdzielni.
2. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, kaucje, termin najmu i jego przedmiot określa umowa, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni, która ma pierwszeństwo przed zasadami obowiązującymi w Spółdzielni i obowiązującymi dla lokali o statusie spółdzielczym lub o statusie odrębnej własności zajmowanymi przez członków lub osoby nie będące członkami, którym takie prawa przysługują.
3. Najemca jest obowiązany do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń Spółdzielni w stosunku do najemcy z tytułu zawartej umowy.
4. W przypadku wynajmu miejsc postojowych lub parkingowych, Spółdzielnia powinna uwzględnić pierwszeństwo zaspokojenia potrzeb jej członków przez osobami nie będącymi członkami.

## **VII. Rozliczenia z tytułu wkładów.**

### **§ 75.**

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności do lokalu są zobowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami Statutu.

### **§ 76.**

1. Ustalenie wartości początkowej (kosztów budowy) poszczególnych lokali i rozliczenie kosztów inwestycji dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2) ostateczne – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć

inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.

#### § 77.

Zasady i tryb ustalania wartości początkowej i rozliczania kosztów budowy lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

#### § 78.

1. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w § 76 ust. 1 ppkt 1, w terminie określonym w umowie.
2. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, dla której miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część w wartości nominalnej.
3. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie osoby, dla której miało być ustanowione prawo odrębnej własności, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust.1, od dokonania wpłaty przez osobę spełniającą warunki statutowe, z którą Spółdzielnia zawarła nową umowę o budowę tego lokalu.

#### § 79.

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu osoba, z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o której mowa w §67, oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.

#### § 80.

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.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, kwoty zaległych opłat związanych z używaniem lokalu, koszty określenia wartości rynkowej lokalu, a także inne koszty przewidziane ustawą.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu i przekazanie go Spółdzielni w stanie wolnym.

#### § 81.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w zdaniu poprzednim, 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 wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu i przekazanie go Spółdzielni w stanie wolnym.

#### § 82.

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

### **VIII. Procedura przetargowa na lokale zwalniane**

#### § 83.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i braku osób, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia w terminie 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Zawiadomienia o ogłoszeniu przetargu są umieszczane na tablicy ogłoszeń

w siedzibie Spółdzielni, poszczególnych budynkach mieszkalnych należących do Spółdzielni oraz w prasie lokalnej.

3. Przetarg odbywa się według następujących zasad:
  - 1) Ogłoszenia powinny ukazać się na minimum 14 dni przed upływem terminu końcowego na składanie ofert.
  - 2) Cena wywoławcza powinna odpowiadać cenie rynkowej lokalu ustalonej przez uprawnionego rzeczoznawcę oraz powinna uwzględniać również :
    1. ciążące na lokalu zadłużenie,
    2. koszty sporządzenia wyceny.
4. Osoba przystępująca do przetargu powinna wpłacić wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej

#### § 84.

1. Oferta powinna być złożona na piśmie w zamkniętej kopercie i powinna zawierać cenę nie niższą niż cena wywoławcza, jak też zawierać oświadczenie czy dana osoba pozostaje w związku małżeńskim. W przypadku złożenia oferty przez osobę pozostającą w związku małżeńskim, do oferty powinno być dołączone oświadczenie małżonka wyrażające zgodę na treść oferty. W przypadku, gdy pomimo pozostawania w związku małżeńskim taka zgoda nie jest wymagana, do oferty powinny być dołączone dokumenty (w oryginałach lub odpisie poświadczonym za zgodność) potwierdzające powyższą okoliczność.
2. W przypadku zgłoszenia się, w terminie przewidzianym na składanie ofert, osób nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, przez co rozumie się, osoby ustalone zgodnie z zasadami wynikającymi ze Statutu, nie posiadających prawa do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego, a posiadających członkostwo w spółdzielni, pierwszeństwo w nabyciu lokalu ma osoba która zadeklaruje wpłatę wartości rynkowej lokalu w terminie obowiązującym uczestników przetargu oraz wpłaci zadatek w wysokości 10% wartości lokalu wraz z deklaracją zapłaty. Do zadatku nie stosuje się art. 394 kc.
3. Deklaracja wpłaty wartości rynkowej lokalu, o której mowa powyżej powinna zawierać oświadczenie, czy dana osoba pozostaje w związku małżeńskim. W przypadku złożenia deklaracji przez osobę pozostającą w związku małżeńskim, do deklaracji powinno być dołączone oświadczenie małżonka wyrażające zgodę na treść deklaracji. W przypadku, gdy pomimo pozostawania w związku małżeńskim taka zgoda nie jest wymagana, do deklaracji powinny być dołączone dokumenty (w oryginałach lub odpisie poświadczonym za zgodność) potwierdzające powyższą okoliczność.

4. W przypadku zgłoszenia się więcej niż jednej osoby spełniającej warunki określone w niniejszym ustępie, pierwszeństwo przysługuje osobie najdłużej oczekującej, przez co rozumie się osobę najdłużej oczekującą na przyznanie jej prawa do lokalu, licząc od dnia złożenia stosownego podania na piśmie. W przypadku, gdy okres oczekiwania dwóch lub więcej osób będzie równy, decyzje o wyborze nabywcy lokalu podejmuje Zarząd.
5. W przypadku niezgłoszenia się w terminie składania ofert żadnej z osób uprawnionych zgodnie ze punktem poprzednim, Spółdzielnia przeprowadza przetarg, który wygrywa osoba deklarująca cenę najwyższą, nie niższą niż cena wywoławcza.
6. Osoba która wygra przetarg lub która spełnia warunki o których mowa w ust. 2 i spełniła inne wymagania określone w niniejszym paragrafie jest zobowiązana przystąpić do umowy przeniesienia własności lokalu w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia otrzymania informacji o wygraniu przetargu lub od dnia otrzymania informacji o potwierdzeniu pierwszeństwa nabycia. Warunkiem przystąpienia do umowy jest uiszczenie całości wylicytowanej ceny lub ceny ustalonej zgodnie z przepisami powyższymi, jak również posiadanie członkostwa w Spółdzielni, o ile osoba zadeklarowała przystąpienie lub była członkiem Spółdzielni, o którym mowa w ust 2.
7. W przypadku uchylenia się przez osobę, która wygrała przetarg albo skorzystała z prawa pierwszeństwa od zawarcia umowy lub nie spełnienia przez nią innych warunków, wadium wpłacone przy składaniu oferty, jak również kwota wpłacona przy złożeniu deklaracji skorzystania z prawa pierwszeństwa przepada na rzecz Spółdzielni.
8. Wadium wpłacone przez osobę składającą ofertę, która wygrała przetarg lub kwota zadatku wpłacona przez osobę której przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu lokalu, zostaje zaliczone na poczet ceny.
9. Wadium wpłacone przez osobę, która nie wygrała przetargu, jak i kwota zadatku wpłacona przez osobę która nie miała skutecznego prawa pierwszeństwa lub której prawo pierwszeństwa ustąpiło przed innym prawem pierwszeństwa, zwraca się w wysokości nominalnej w terminie 7 dni od podpisania umowy sprzedaży lokalu.
10. W przypadku niezgłoszenia się żadnego zainteresowanego lub oferenta, oferującego cenę wywoławczą, Zarząd może ogłosić kolejny przetarg obniżając równolegle cenę wywoławczą lokalu, jednakże nie więcej niż o 10%. W przypadku bezskuteczności kolejnego przetargu, z obniżoną ceną wywoławczą, tj. niezgłoszenia się zainteresowanego lub oferenta oferującego cenę wywoławczą, Zarząd jest zobowiązany do zlecenia wykonania kolejnej wyceny aktualnej wartości lokalu i powtórzenia procedury opisanej powyżej.

### § 85.

1. Przetarg przeprowadza Komisja Przetargowa.
2. W jej skład wchodzi członek zarządu, dwie osoby wskazane przez Zarząd i dwie osoby wskazane przez Radę Nadzorczą spośród jej członków. Nie wskazanie przez organ osoby wchodzącej w skład Komisji nie wstrzymuje jej prac.

### § 86.

Zapisy paragrafów poprzednich regulujących procedurę przetargową na wypadek wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, mają odpowiednie zastosowanie w przypadku wygaśnięcia innego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego.

### § 87.

Rada Nadzorcza określi w Regulaminie przydzielenia lokali mieszkalnych szczegółowe zasady i sposób przeprowadzania przetargów na lokale wolne w sensie prawnym w zakresie nieuregulowanym w Statucie.

## **IX. Przenoszenie własności lokali**

### § 88.

1. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu, założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi obciążają osobę uprawnioną, na rzecz której przenoszona jest własność lokalu.
2. Osoba uprawniona zobowiązana jest do uiszczenia zaliczki na poczet kosztów wyceny lokalu.
3. Zaliczka, o której mowa w ust. 1 jest płatna w terminie i na konto wskazane w pisemnym wezwaniu Spółdzielni. Nie wpłacenie zaliczki w terminie powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.
4. Uprawniony członek Spółdzielni ma prawo wyboru rzeczoznawcy.

### § 89.

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, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z użytkowaniem lokalu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

#### § 90.

Opłaty, o których mowa w § 88, wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 3 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

#### § 91.

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

nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

## § 92.

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na członka Spółdzielni ułamek udziału we współwłasności garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały te przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu spłat:
  - 1) spłaty przypadającej na miejsce postojowe części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem nieruchomości, w której znajduje się miejsce postojowe, oraz nieruchomości stanowiących wspólne mienie Spółdzielni w części przypadającej na to miejsce postojowe.
2. Przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio.

## **X. Rozliczanie kosztów zarządzania nieruchomościami**

### **A. Opłaty za używanie lokali**

## § 93.

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wyodrębniona własność lokalu wnosi do Spółdzielni opłaty na pokrycie:
  - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu i nieruchomości wspólnej w części przypadającej na jego lokal,
  - 2) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 3) kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub jest właścicielem lokalu wnosi do Spółdzielni opłaty wymienione w ust.1 pkt 1 i 2, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 obejmują



w szczególności: koszty eksploatacji bieżącej i konserwacji, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.

4. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących wydzieloną nieruchomość.

#### § 94.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 93 jest ustalana na podstawie planowanych na dany rok kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości jedno lub wielobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady planowania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określają Regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.
3. Regulaminy te powinny zawierać w szczególności:
  - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (np. nieruchomość, zespół nieruchomości, całość zasobów);
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (np. na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, wg liczby osób zamieszkałych w lokalu, wg wskazań urządzeń pomiarowych);
  - 3) zasady różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (np. lokale mieszkalne, lokale użytkowe);
  - 4) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku niedostatecznej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat.
4. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

#### § 95.

1. Za opłaty, o których mowa w § 93, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe 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.

2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### § 96.

1. Opłaty, o których mowa w § 93 powinny być uiszczane, co miesiąc z góry, do dnia 10. każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków i osoby korzystające z lokali lub wobec których przysługuje im tytuł prawny, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności: energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ustępie poprzednim na co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie

### **B. Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i członków**

#### § 97.

1. Do obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali należą naprawy i wymiany :
  - 1) instalacji centralnego ogrzewania w całości z wyłączeniem zaworów termoregulacyjnych;
  - 2) instalacji doprowadzających ciepłą i zimną wodę do urządzeń licznikowych, kanalizację i gaz do urządzeń odbiorczych (z wyłączeniem złączy elastycznych i syfonów);
  - 3) instalacji elektrycznej do liczników jeśli zlokalizowane są w lokalu lub do bezpieczników w lokalu, jeśli bezpieczniki są zlokalizowane poza lokalem.

#### § 98.

1. Naprawy 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) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - 5) malowanie drzwi i okien, 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 na odrębne zlecenie i za pełną odpłatnością.
  4. Roboty budowlane mogą być przeprowadzane wyłącznie po otrzymaniu zgody Spółdzielni, a jeżeli wymagają tego przepisy, także właściwych władz administracyjnych.
  5. Malowanie logii i balkonów oraz okien na inne niż zastosowane w elewacji kolory oraz zmiana geometrii płaszczyzn okien jest niedozwolone, gdyż zmienia architekturę elewacji.
  6. Zabudowa balkonów i logii, zaślania balkonów i logii kratami itp. oraz zakładanie instalacji na klatkach schodowych wymaga uzgodnienia ze Spółdzielnią w trybie przewidzianym w prawie budowlanym i innych przepisach, w tym uchwałach organów Spółdzielni.
  7. Zabudowa korytarzy i dojść do lokali przez stosowanie tzw. krat zabezpieczających nie może naruszać norm warunków eksploatacji i bezpieczeństwa i wymaga uzgodnienia ze Spółdzielnią w trybie przewidzianym w prawie budowlanym i innych przepisach w tym uchwałach organów Spółdzielni.

## **XI . Postanowienia dotyczące zasad wyodrębnienia ze Spółdzielni**

### **§ 99.**

1. Członkowie spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką Spółdzielni albo z częścią majątku

Spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia, mogą przyjąć uchwałę większością głosów tych członków, o wyodrębnieniu się ze Spółdzielni w ten sposób, że z tej jednostki organizacyjnej albo części majątku zostanie utworzona nowa spółdzielnia. W zakresie reprezentacji tych członków stosuje się odpowiednio przepisy o zakładaniu spółdzielni.

2. Zarząd jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie dłużej niż w ciągu 60 dni, przygotować dokumenty niezbędne do dokonania wyodrębnienia, o którym mowa w ust 1, oraz udostępnić je członkom żądającym podziału.
3. Walne Zgromadzenie Spółdzielni nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia doręczenia zarządowi Spółdzielni żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale Spółdzielni, o której mowa w ust. 1 1, podejmuje uchwałę o wyodrębnieniu lub jej odmawiającej. Uchwała odmawiająca wyodrębnienia ze Spółdzielni może być podjęta tylko ze względu na ważne interesy gospodarcze Spółdzielni lub istotne interesy jej członków.
4. W razie niepodjęcia przez Walne Zgromadzenie dotychczasowej Spółdzielni, w terminie określonym w ust 3, uchwały o wyodrębnieniu ze Spółdzielni, lub w razie podjęcia uchwały odmawiającej wyodrębnienia, reprezentanci członków, którzy podjęli uchwałę, o której mowa w ust 1, mogą w terminie sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, wystąpić do sądu o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę Walnego Zgromadzenia, o której mowa w ust 3.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia o podziale Spółdzielni spełniająca wymagania określone w art. 108 § 2 prawa spółdzielczego lub prawomocne orzeczenie sądu zastępujące taką uchwałę stanowią podstawę do dokonania wpisów do Krajowego Rejestru Sądowego i do księgi wieczystej.
6. Rada Nadzorcza może w formie uchwały wprowadzić opłatę związaną z przygotowaniem dokumentacji niezbędnej dla przeprowadzeniu podziału, którą zostaną obciążeni wszyscy członkowie Spółdzielni z części żądającej podziału. Opłata ta zostanie ostatecznie rozliczona na podstawie rzeczywistych kosztów Spółdzielni poniesionych w związku z przygotowaniem dokumentacji. W przypadku nadwyżki wpływów nad kosztami z tego tytułu, nadwyżka zostanie proporcjonalnie do wpłat zwrócona osobom, które ją wpłaciły, chyba, że zostanie zaliczona na poczet wymagalnego zadłużenia danego członka z innego tytułu.

## **XII. Gospodarka Spółdzielni**

### § 100.

1. Spółdzielnia prowadzi określoną w § 3 ust. 1 Statutu działalność

gospodarczą na zasadach rachunku gospodarczego pod warunkiem zapewnienia korzyści członkom Spółdzielni.

2. Były członek nie ma prawa do funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni.

#### § 101.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie wieloletnich i rocznych planów gospodarowania.
2. Sprawozdanie roczne z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.

#### § 102.

Spółdzielnia tworzy na podstawie ustawy następujące fundusze:

1. udziałowy,
  2. zasobowy,
  3. wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  4. na remonty zasobów mieszkaniowych,
  5. zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
- oraz inne fundusze w miarę potrzeby.

#### § 103.

1. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,
  - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. W przypadku finansowania prac remontowych, przekraczających roczne wpływy na fundusz remontowy danej nieruchomości, Rada Nadzorcza może określić w drodze uchwały zasady przenoszenia środków i pokrywania wydatków ze środków funduszy dla poszczególnych budynków oraz zasady ich ewidencjonowania. Uchwała powinna określić maksymalny czas

rozliczenia prac finansowanych ze środków funduszy innych budynków, nie dłuższy niż 10 kolejnych pełnych lat obrotowych.

### **XIII. Postanowienia końcowe**

#### § 104.

Zmiany wprowadzone do statutu nie mogą ograniczać uprawnień majątkowych członków, nabytych na podstawie poprzednich postanowień Statutu, chyba że taki skutek wynika z przepisów ustawy

#### § 105.

Statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Budowlano –Mieszkaniowej „TORWAR” w dniu 31.05.2010 r.