



***SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „JEDNOŚĆ”  
w PIASECZNI***

# STATUT

## SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ I	POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
ROZDZIAŁ II	CZŁONKOSTWO	4
	A. Warunki uzyskania członkostwa	4
	B. Prawa i obowiązki członków	5
	C. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	6
	D. Wpisowe, udziały i wkłady	6
	E. Rozliczenie z tytułu wkładów i udziałów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu	8
	F. Ustanie członkostwa	9
ROZDZIAŁ III	PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	11
	A. Przepisy ogólne	11
	B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	12
	C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	15
	D. Prawo do domu jednorodzinnego w Spółdzielni oraz wyodrębnianie własności lokali	18
	E. Ustanawianie praw do lokali mieszkalnych	18
	F. Odrębna własność lokalu	19
	G. Zamiana lokali	19
ROZDZIAŁ IV	NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH	20
ROZDZIAŁ V	LOKALE UŻYTKOWE	21
ROZDZIAŁ VI	GARAŻE	21
ROZDZIAŁ VII	EKSPLOATACJA LOKALI, OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI, REMONTY, KONSERWACJE I ADMINISTROWANIE	22
ROZDZIAŁ VIII	ORGANY SPÓLDZIELNI	24
	A. Walne Zgromadzenie	25
	B. Rada Nadzorcza	27
	C. Zarząd	30
ROZDZIAŁ IX	GOSPODARKA FINANSOWA SPÓLDZIELNI	31
ROZDZIAŁ X	PRZEPISY PRZEJŚCIOWE	32

## ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1.

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, prowadzącym w interesie swoich członków wspólną działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jedność”, zwana dalej Spółdzielnią, a jej siedzibą jest Piaseczno.

### § 2.

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw oraz postanowień niniejszego statutu.

### § 3.

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

### § 4.

1. 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.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 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, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
  - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

### § 5.

Spółdzielnia może przejmować budynki nie stanowiące jej własności w zarząd, w tym może na zasadach określonych przepisami ustawy o własności lokali, sprawować zarząd nieruchomością wspólną.

### § 6.

W celu realizacji statutowych zadań Spółdzielnia:

- 1) nabywa tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste za zgodą Walnego Zgromadzenia,
- 2) buduje lub nabywa domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe za zgodą Walnego Zgromadzenia,
- 3) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem własnym,
- 4) może prowadzić działalność społeczno – kulturalną za zgodą Walnego Zgromadzenia,
- 5) może za zgodą Walnego Zgromadzenia prowadzić zakłady remontowe i zakłady produkcji pomocniczej.

## ROZDZIAŁ II CZŁONKOSTWO

### A. Warunki uzyskania członkostwa

---

#### § 7.

1. Członkami Spółdzielni mogą być:
  - 1) osoby fizyczne,
  - 2) osoby prawne.

#### § 8.

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni jeżeli:
  - 1) zawarła ze Spółdzielnią umowę o:
    - a) ustanowienie spółdzielczego prawa do oznaczonego indywidualnie lokalu,
    - b) ustanowienie lub przeniesienie na jej rzecz prawa odrębnej własności oznaczonego indywidualnie lokalu, garażu lub udziału we współwłasności lokalu garażowego,
  - 2) ubiega się o członkostwo i uzyskanie prawa do lokalu w drodze zamiany z członkiem Spółdzielni lub z osobą, której służy roszczenie o przyjęcie w poczet członków i uzyskanie prawa do lokalu,
  - 3) ubiega się o członkostwo w trybie art. 14 i 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.,
  - 4) małżonek jest członkiem tej samej spółdzielni,
  - 5) jest licytantem.
2. W poczet członków może być przyjęta ponownie osoba wykluczona ze Spółdzielni, która usunęła przyczyny wykluczenia a prawo do lokalu nie wygasło.

#### § 9.

1. Osoby przystępujące do Spółdzielni obowiązane są do złożenia deklaracji członkowskiej, według wzoru ustalonego przez Spółdzielnię.
2. Decyzję o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni podejmuje Zarząd, w formie uchwały, w ciągu miesiąca od złożenia deklaracji. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu lub jednego członka Zarządu i pełnomocnika Zarządu, z podaniem daty uchwały o przyjęciu, o czym członek powinien zostać skutecznie poinformowany pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.
3. Uchwała Zarządu odmawiająca przyjęcia, wraz z uzasadnieniem powinna być doręczona zainteresowanemu w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.
4. Od decyzji Zarządu, o której mowa w ust. 3, służy odwołanie do Rady Nadzorczej. Do postępowania odwoławczego stosuje się odpowiednio przepisy statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### § 10.

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

**B. Prawa i obowiązki członków**

## § 11.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:
  - 1) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni,
  - 2) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
  - 3) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich innych urządzeń i usług Spółdzielni,
  - 4) otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
  - 5) zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
  - 6) przeglądania rejestru członków Spółdzielni oraz wglądu w siedzibie Spółdzielni do własnych akt członkowskich,
  - 7) otrzymywania, w sposób określony w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 8) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności.
2. 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 może wyrządzić Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
3. Statut, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.

## § 12.

Członek Spółdzielni jest obowiązany do:

- 1) przestrzegania przepisów prawa, statutu i aktów wewnątrzspółdzielczych wydanych na podstawie obowiązujących przepisów,
- 2) wniesienia wpisowego, udziałów i innych opłat zgodnie ze statutem,
- 3) wniesienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego (w tym spłaty kredytu wraz z odsetkami) na zasadach określonych w statucie, chyba że wkład został uiszczony przez małżonka będącego już członkiem Spółdzielni,
- 4) wniesienia kaucji zabezpieczającej, w przypadku najmu lokalu lub garażu,
- 5) uiszczania w terminie opłat za używanie lokalu lub garażu,
- 6) dbania o dobro, rozwój Spółdzielni i poszanowanie jej mienia,
- 7) uczestniczenia w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 8) zawiadamiania Spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków, w terminie 30 dni od zaistnienia zmiany, a w szczególności adresu do doręczeń korespondencji, ilości osób zamieszkujących w lokalu,
- 9) udostępniania lokalu lub garażu w razie konieczności przeprowadzenia remontu, modernizacji lub usunięcia awarii.

## C. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

---

### § 13.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu jednego miesiąca, a jeśli sprawa jest skomplikowana - w ciągu dwóch miesięcy od daty złożenia.
2. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany doręczyć decyzje w terminie dwóch tygodni od daty jej podjęcia.
3. O podjętej negatywnej decyzji Zarząd zawiadamia zainteresowanego na piśmie, podając jej uzasadnienie i poucza o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej, w terminie dwóch tygodni od otrzymania zawiadomienia - za wyjątkiem decyzji, o których mowa w ust. 6.
4. W przypadkach określonych w ust. 3 Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Decyzja Rady Nadzorczej w tym przypadku jest ostateczna.
5. Od uchwały podjętej przez Radę Nadzorczą w pierwszej instancji przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni za pośrednictwem Zarządu Spółdzielni w terminie jednego miesiąca od dnia doręczenia decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Zebraniu.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i podlega doręczeniu członkowi wraz z uzasadnieniem w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.
7. Odwołania od decyzji Zarządu wynikające z postanowień art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rozpatrywane mogą być wyłącznie w trybie określonym postanowieniami tej ustawy.
8. Członkowie Spółdzielni mogą dochodzić swoich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
9. W przypadku gdy korespondencja wysłana do członka Spółdzielni dwukrotnie listem poleconym zostanie zwrócona, a adresat nie podał aktualnego miejsca swojego pobytu, przyjmuje się iż została ona skutecznie doręczona.

## D. Wpisowe, udziały i wkłady

---

### § 14.

1. Członkowie Spółdzielni wnoszą:
  - 1) wpisowe, które wynosi 1/4 minimalnego miesięcznego wynagrodzenia za pracę,
  - 2) co najmniej jeden udział, który wynosi 50 % minimalnego miesięcznego wynagrodzenia za pracę z zaokrągleniem do pełnego złotego,
  - 3) wkład mieszkaniowy lub budowlany,

### § 15.

1. Osoba fizyczna, będąca członkiem Spółdzielni, obowiązana jest zadeklarować co najmniej:
  - 1) jeden udział, w stosunku do każdego uzyskiwanego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego
  - 2) dwa udziały do każdego garażu,
  - 3) sześć udziałów, w stosunku do każdego uzyskiwanego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego.
2. Osoba prawna, będąca członkiem Spółdzielni, obowiązana jest zadeklarować co najmniej 10 udziałów, w stosunku do każdego uzyskiwanego prawa do lokalu oraz 5 udziałów w stosunku do każdego uzyskiwanego prawa do garażu. Postanowienia ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w przypadku członków ubiegających się o uzyskanie odrębnej własności lokalu, garażu lub współwłasności w lokalu garażowym.

4. Udziały nie podlegają kumulacji i są liczone odrębnie dla każdego prawa.

§ 16.

1. Wpisowe i udziały wnoszone są w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni albo od daty uzyskania prawa do lokalu lub garażu, nie później jednak, niż przed udostępnieniem lokalu lub garażu. Nie wpłacenie wpisowego i zadeklarowanych udziałów w tym terminie może spowodować uchylenie się przez Zarząd od skutków prawnych oświadczenia woli o przyjęciu w poczet członków.
2. Zwrot ponadobowiązkowych udziałów następuje w ciągu jednego miesiąca
3. Udziały byłego członka wypłaca się w ciągu jednego miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem wypłaty - pod warunkiem, że jego udział nie został przeznaczony na pokrycie strat Spółdzielni.
4. Sposób wypłaty, w przypadkach określonych w ust 2 i 3, członek obowiązany jest uzgodnić we właściwym czasie ze Spółdzielnią.

§ 17.

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie części kosztów budowy przypadających na jego lokal, stanowiących różnicę między kosztem budowy przypadającym na ten lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
3. Przez koszty budowy, o których mowa w ust. 1 i 2, rozumie się część całkowitych kosztów inwestycji przypadająca na dany lokal.

§ 18.

Wkład mieszkaniowy członek Spółdzielni obowiązany jest wnieść w całości przed uzyskaniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 19.

Wkład budowlany członkowie wnoszą na warunkach określonych zawartą ze Spółdzielnią umową, jednakże nie później niż w dniu przekazania lokalu do użytkowania.

§ 20.

Wysokość wkładu mieszkaniowego i budowlanego oraz harmonogram wpłat zaliczek i rat na poczet wkładów określa Zarząd w umowie.

§ 21.

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego wnoszonego przez członka powinna odpowiadać różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego 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, członek Spółdzielni zobowiązany jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wysokość wkładu budowlanego wnoszonego przez członka powinna odpowiadać całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
3. Wstępna wysokość wkładów jest ustalana przez Zarząd na podstawie wstępnego kosztorysu zadania inwestycyjnego.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

## **E. Rozliczenia z tytułu wkładów i udziałów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu**

### § 22.

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, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości uzyskanej w przetargu.

### § 23.

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 niniejszego Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności 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, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.

### § 24.

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązana jest uiścić uprawnionemu równowartość tego prawa ustaloną na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu. Za równowartość własnościowego prawa do lokalu przyjmuje się wartość lokalu ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ustalonej w sposób przewidziany w ust. 1 potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego oraz należności Spółdzielni z tytułu zalegania w opłatach za używanie lokalu, remontów oraz koszt ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego. W sytuacji gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Obliczona na podstawie ust. 1 i 2 należność nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego lokal w trybie przetargu.

### § 25.

W razie ustania członkostwa przed:

- 1) uzyskaniem prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca wniesiony wkład, byłemu członkowi lub jego spadkobiercom, według zasad określonych umową gwarantującą ustanowienie prawa do lokalu,
- 2) zawarciem umowy gwarantującej ustanowienie prawa do lokalu, byłemu członkowi i jego spadkobiercom przysługuje zwrot kwot wpłaconych na poczet wkładu.



§ 26.

1. Rozliczenie z byłym członkiem lub jego spadkobiercami powinno być dokonane:
  - 1) z tytułu wkładu mieszkaniowego w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu - na dzień ustania członkostwa,
  - 2) z tytułu równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - na dzień przekazania lokalu Spółdzielni,
  - 3) z tytułu kwot wpłaconych na wkład mieszkaniowy lub budowlany - na dzień ustania członkostwa.
2. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi lub jego spadkobiercom, a także następcom prawnym osoby prawnej następuje:
  - 1) z tytułu wkładu mieszkaniowego - nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie konieczności przeprowadzenia postępowania spadkowego, w ciągu 6 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o osobie dziedziczącej wkład,
  - 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu - nie później, niż w ciągu 6 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie konieczności przeprowadzenia postępowania spadkowego - w ciągu 6 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o osobie dziedziczącej,
  - 3) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - w ciągu 6 miesięcy od dnia ustania członkostwa.

§ 27.

1. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, kwota stanowiąca różnicę pomiędzy wysokością wkładu budowlanego a wpłatami dokonanyimi na poczet tego wkładu staje się natychmiast wymagalna. Dopuszcza się zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o niespłaconym kredycie przedmiotowym, o ile nabywca przejmie do spłaty pozostały kredyt wraz z odsetkami.
2. Postanowienia ust. 1 nie stosuje się w sytuacji, gdy własnościowe prawo do lokalu jest przedmiotem darowizny na rzecz zstępnych, wstępnych i małżonka członka, a jeśli prawo do lokalu jest przedmiotem wspólnoty majątkowej małżonków, także wówczas, gdy darowizna następuje na rzecz wstępnych i zstępnych małżonka członka Spółdzielni.
3. Postanowienia ust. 1 nie stosuje się również, gdy zbycie własnościowego prawa do lokalu następuje w ramach zamiany wzajemnej lokali.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy otrzymują lokal obciążony spłatą kredytu bankowego wraz ze skapitalizowanymi odsetkami od kredytu składają oświadczenia o zobowiązaniu do spłaty tego kredytu.

## **F. Ustanie członkostwa**

---

§ 28.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka za wypowiedzeniem,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.

§ 29.

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem, które pod rygorem nieważności powinno być złożone na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 (jeden) miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za porozumieniem stron okres wypowiedzenia może być skrócony.

§ 30.

1. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka.

§ 31.

1. 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.
2. Przyczyna wykluczenia może być w szczególności:
  - 1) działanie na szkodę Spółdzielni,
  - 2) uciążliwe i powtarzające się zakłócanie porządku domowego,
  - 3) naruszanie przepisów prawa i postanowień Statutu,
  - 4) nie wywiązywanie się ze zobowiązań wobec Spółdzielni, w tym określonych w § 12 Statutu,
  - 5) wprowadzenia Spółdzielni w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.
3. Członek Spółdzielni, posiadający prawa do kilku lokali lub lokalu i garażu może zostać wykluczony ze Spółdzielni nawet wówczas, gdy tylko w stosunku do jednego z nich narusza postanowienia ust. 2.

§ 32.

1. Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy:
  - 1) uchylona została podstawa uzyskania członkostwa, np. wyrok sądowy, umowa nabycia prawa do lokalu,
  - 2) członek utracił prawo do lokalu lub garażu,
  - 3) nie przyjęcie dwóch propozycji nabycia prawa do lokalu zgodnie z Regulaminem Przeprowadzania Przetargów o Ustanowienie Prawa do Lokalu w SM „Jedność” przez członka oczekującego.

§ 33.

1. Uchwałę o wykluczeniu lub wykreśleniu członka podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu. Na posiedzenie, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia, Rada Nadzorcza zawiadamia pisemnie zainteresowanego członka lub jego pełnomocnika, na co najmniej 14 dni przed terminem posiedzenia. Jeżeli członek nie przybędzie na posiedzenie, pomimo skutecznego zawiadomienia zgodnie z § 13 ust. 9, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek o wykluczenie bądź wykreślenie bez jego udziału.
2. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego listem poleconym w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały. Do zawiadomienia należy dołączyć uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o trybie i terminie wniesienia odwołania. Uzasadnienie decyzji winno przedstawić w szczególności motywy,

którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że jego zachowanie lub działanie wyczerpuje przesłanki wykluczenia lub wykreślenia określone w Statucie.

§ 34.

1. Wykluczony lub wykreślony członek Spółdzielni ma prawo:
  - 1) odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia, w terminie 1 miesiąca od dnia doręczenia zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem,
  - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem, przepisy art. 42 Ustawy prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.
2. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je.
3. Odwołanie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Odwołujący się członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia, co najmniej trzy tygodnie przed tym terminem.
4. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust 1 pkt 2 biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
5. 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 zaskarżania 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.

§ 35.

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków Spółdzielni, ze skutkiem od dnia jej ustania.

## **ROZDZIAŁ III**

### **PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

#### **A. Przepisy ogólne**

---

§ 36.

Spółdzielcze prawo do lokalu uprawnia członka do używania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem

§ 37.

Członek Spółdzielni w zależności od zawartej umowy, rodzaju wniesionego wkładu i złożonego wniosku może uzyskać:

- 1) spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

§ 38.

1. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego może przysługiwać osobie fizycznej, a w wypadkach określonych w ust. 2 także osobie prawnej.
2. Osoba prawna może uzyskać prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego dla oddania go w najem..

§ 39.

Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu członek wraz z zamieszkującymi z nim osobami lub osobami prawa jego reprezentującymi obowiązany jest do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

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

§ 40.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie podlega dziedziczeniu i nie podlega egzekucji.

§ 41.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność 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. Na podstawie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty należne.

§ 42.

Członek, na rzecz którego Spółdzielnia ustanawia lokatorskie prawo do lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy według zasad określonych w § 18 statutu.

§ 43.

Na rzecz osoby prawnej nie może być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 44.

1. Członkowi może przysługiwać tylko jedno spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
2. W razie powzięcia wiadomości, iż członek uzyskał więcej niż jedno lokatorskie prawo do lokalu, Zarząd wzywa członka, aby w terminie 3 miesięcy od daty zawiadomienia zlikwidował stan sprzeczny z treścią ust. 1.
3. Po upływie terminu określonego w ust. 2 Zarząd podejmuje uchwałę o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu, o ile prawo to zostało uzyskane przez członka później niż pozostałe przysługujące mu lokatorskie prawa do lokalu.
4. Postanowienia ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio w sytuacji, gdy prawo do więcej niż jednego lokatorskiego prawa do lokalu uzyskują małżonkowie, chyba że mają oni z przyczyn uzasadnionych osobne miejsca zamieszkania. Nie dotyczy to lokali znajdujących się w budynku wzniesionym przy wykorzystaniu kredytu udzielonego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 45.

Rozliczenia związane z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu następują na zasadach określonych w § 26 statutu.

§ 46.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia całego lokalu bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka tracą moc najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 47.

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 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, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 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.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 48.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa.
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 § 94 ust 1
3. W przypadku gdy przysługuje małżonkom, wygaśnięcie prawa do lokali następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§ 49.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli 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.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności przez byłych małżonków, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy posiadają zamieszkałe z nimi lub z jednym z nich dzieci i inne osoby bliskie.
4. Do zachowania roszczenia, o którym mowa w ust. 3, niezbędne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru uprawnionego dokonuje Spółdzielnia.

§ 50.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, które 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. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu 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. W takim przypadku roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

3. Do zachowania roszczenia, o którym mowa w ust. 2, niezbędne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru uprawnionego dokonuje Spółdzielnia.
4. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

§ 51.

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które swoje prawa od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

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

---

§ 52.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje również wkład budowlany.
3. 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 też bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy w sposób niezgodny z rzeczywistością jest nieważna.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
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 niezgodne z rzeczywistością jest nieważna.

§ 53.

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:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1<sup>1</sup> Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 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 spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 54.

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

§ 55.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 94 ust.1 i 2, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd z wnioskiem do Rady Nadzorczej.

§ 56.

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17<sup>11</sup> ust 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu

§ 57.

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

§ 58.

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.



§ 59.

Postanowienia statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio do garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowym lokalu garażowym.

§ 60.

Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, spadkobiercy, a także licytanta, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu.

§ 61.

Zarząd prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 62.

Na żądanie członka Zarząd wydaje zaświadczenie o przysługującym członkowi prawie do lokalu.

§ 63.

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 ust. 2, 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 nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w § 58 Statutu.
4. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w § 56 ust. 1 Statutu, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
5. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa do lokalu w drodze przetargu nie dłużej niż 3 miesiące.

§ 64.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lokalu lub jego części nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokali miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka tracą moc najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

## **D. Prawo do domu jednorodzinnego w Spółdzielni oraz wyodrębnianie własności lokali**

---

### § 65.

1. Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych im domów wraz z prawami do działek.
2. Na tej samej zasadzie Spółdzielnia może ustanawiać na rzecz członków odrębną własność lokali w małych domach wielomieszkaniowych. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd na wniosek większości członków Spółdzielni zamieszkujących w danym budynku, po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej.
3. Jeżeli członek lub jego spadkobiercy, z przyczyn przez nich zawinionych, nie dokonali w oznaczonym terminie czynności prawnych lub faktycznych, bez których przeniesienie własności domu lub ustanowienie odrębnej własności lokalu stało się niemożliwe, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o wygaśnięciu przysługującego prawa do domu lub lokalu.
4. Prawo spółdzielcze do domu wygasa po upływie 3 miesięcy od ustania członkostwa.

## **E. Ustanawianie praw do lokali mieszkalnych**

---

### § 66.

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

### § 67.

Członkami oczekującymi są osoby fizyczne lub prawne ubiegające się o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu bądź o ustanowienie na ich rzecz odrębnej własności lokalu, z którymi:

- 1) Spółdzielnia zawarła umowy określające kolejność przydziału lokali bez wskazania konkretnego lokalu lub którym służy rozszczenie o zawarcie takiej umowy,
- 2) Spółdzielnia zawrze umowę o ustanowienie na ich rzecz prawa do ściśle określonego lokalu.

### § 68.

1. Lokale przejęte przez Spółdzielnię do ponownego zasiedlenia proponowane są członkom, o których mowa w § 67 pkt. 1 Statutu.
2. Poza kolejnością, o której mowa w ust. 1, ustanowienie prawa następuje na rzecz:
  - 1) członków ubiegających się o ustanowienie prawa do lokali, w których aktualnie zamieszkują.
3. Jeżeli umowa zawarta z członkiem zawiera oznaczenie indywidualnie oznaczonego lokalu, wówczas ustanowienie prawa następuje na warunkach określonych umową.

### § 69.

1. W umowach zawieranych przez Spółdzielnię z członkiem na podstawie § 67 pkt. 2 Statutu powinna być określona kolejność uzyskania prawa do lokalu oraz lokal, który będzie przedmiotem ustanowienia prawa.
2. Podstawę do określenia kolejności w umowie, o której mowa w ust. 1, stanowi data złożenia przez członka pisemnego wniosku o ustanowienie prawa do lokalu.

3. Zachowują moc prawną umowy zawarte z członkami do daty zarejestrowania niniejszego statutu.

§ 70.

1. Stawiając do dyspozycji członka lokal Spółdzielnia sporządza protokół zdawczo – odbiorczy. Treść protokołu powinna określać stan techniczny i wyposażenie lokalu.
2. Protokół, o którym mowa w ust. 1, podpisuje członek po uprzednim sprawdzeniu stanu i wyposażenia lokalu. Wszelkie uwagi i zastrzeżenia członka dotyczące stanu i wyposażenia lokalu powinny być odnotowane w protokole.
3. W przypadku gdy stan techniczny lokalu nie pozwala na jego zasiedlenie, członek obowiązany jest powiadomić niezwłocznie o tym Zarząd.
4. Postanowień ust. 3 nie stosuje się, gdy stan techniczny lokalu odpowiada warunkom zawartej z członkiem umowy.

## **F. Odrębna własność lokalu**

---

§ 71.

1. Z członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, 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) 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) inne istotne dla przedmiotu umowy unormowania np. rodzaj prowadzonej działalności w przypadku lokali użytkowych.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku ubiegania się członka o uzyskanie odrębnej własności:
  - 1) garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym,
  - 2) odzyskanego przez Spółdzielnię lokalu.
3. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu, garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
4. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.
5. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru osoby uprawnionej dokonuje Spółdzielnia.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy i licytanta.

## **G. Zamiana lokali**

---

§ 72.

1. Przez zamianę lokalu należy rozumieć uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego lokalu.

2. Zamiany dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych.

§ 73.

Realizacja zamiany następuje poprzez:

- 1) ustanowienie prawa do innego lokalu w zamian za postawienie do dyspozycji Spółdzielni dotychczas zajmowanego lokalu,
- 2) umożliwienie zamiany lokali między sobą tym osobom, które złożyły wnioski o zamianę lokali, lecz nie wskazały drugiej osoby zainteresowanej zamianą,
- 3) ustanowienie praw do lokali, o ile członkowie ubiegali się o zamianę mieszkań między sobą,
- 4) umożliwienie członkom Spółdzielni, bądź członkowi i osobie zajmującej lokal w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni, zamiany dotychczas zajmowanych mieszkań między sobą.

§ 74.

1. Przy rozliczeniach wynikających z zamiany lokali stosuje się postanowienia statutu dotyczące wnoszenia i zwrotu wkładów.
2. Warunkiem dokonania zamiany jest uregulowanie w całości zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni.

§ 75.

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr wniosków o zamianę lokali, który jest dostępny dla zainteresowanych zamianą.
2. Członkowie ubiegający się o zamianę wnoszą jednorazowe opłaty na pokrycie poniesionych przez Spółdzielnię kosztów zamiany.

## **ROZDZIAŁ IV NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH**

§ 76.

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne w budynkach stanowiących jej własność.

§ 77.

Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta z członkiem Spółdzielni:

- 1) oczekującym na ustanowienie prawa do lokalu docelowego z zasobów Spółdzielni,
- 2) podlegającym przekwaterowaniu z dotychczas zajmowanego lokalu na czas remontu lub modernizacji budynku,
- 3) pozbawionym dotychczas zajmowanego lokalu w zasobach Spółdzielni wskutek klęski żywiołowej lub pożaru.

§ 78.

Umowa o najem lokalu mieszkalnego może być zawarta z osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, jeśli osoby te:

- 1) są pracownikami Spółdzielni,
- 2) mieszkają w zasobach Spółdzielni bez tytułu prawnego, nie zajęły lokalu samowolnie i nie zalegają w opłatach za lokal oraz użytkują lokal w sposób prawidłowy,
- 3) mieszkają w zasobach Spółdzielni bez tytułu prawnego i przekazują lokal w stanie wolnym do dyspozycji Spółdzielni dobrowolnie lub w wyniku wykonania eksmisji, mieszkanie większe w zamian za zawarcie umowy najmu mniejszego lokalu,

## **ROZDZIAŁ V**

### **LOKALE UŻYTKOWE**

#### § 79.

1. Spółdzielnia może:
  - 1) ustanowić na rzecz członków prawo do lokalu użytkowego,
  - 2) oddawać lokale użytkowe w najem.

#### § 80.

Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu użytkowego na warunkach określonych umową, o której mowa w § 71 Statutu.

#### § 81.

Do rozliczeń finansowych związanych z wygaśnięciem spółdzielczego prawa lokalu użytkowego stosuje się postanowienia statutu dotyczące wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu.

#### § 82.

1. Warunkiem zawarcia przez Zarząd umowy najmu lokalu użytkowego jest wniesienie kaucji zabezpieczającej.
2. Kaucja ta podlega rozliczeniu po ustaniu najmu lokalu i przekazaniu lokalu w stanie wolnym Spółdzielni.
3. Wysokość kaucji, zasady jej wnoszenia i zwrotu określa umowa najmu.

#### § 83.

Umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu użytkowego zawiera Zarząd.

#### § 84.

1. Lokale użytkowe powinny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem. Zmiana przeznaczenia i sposobu użytkowania lokalu, a także jego przebudowa wymaga każdorazowo zgody Zarządu.
2. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego były członek wraz z osobami prawa jego reprezentującymi obowiązany jest do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni.

## **ROZDZIAŁ VI**

### **GARAŻE**

#### § 85.

1. Spółdzielnia może budować garaże i oddawać je w użytkowanie:
  - 1) ustanawiając na rzecz członka prawo do garażu,
  - 2) na podstawie umowy najmu.
2. Postanowienia ust. 1 dotyczą także garaży budowanych przez społeczne komitety budowy garaży.

§ 86.

Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności garażu na warunkach określonych umową, o której mowa w § 71 Statutu.

§ 87.

Garaż powinien być używany zgodnie z przeznaczeniem.

§ 88.

Do rozliczeń związanych z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do garażu stosuje się odpowiednio postanowienia statutu dotyczące wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu.

§ 89.

W przypadku najmu garażu postanowienia § 82 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 90.

1. O zawarcie umowy najmu garażu mogą ubiegać się członkowie, którzy złożyli pisemny wniosek i zostali wpisani do rejestru zgłoszeń.
2. Zawarcia umowy najmu garażu dokonuje Zarząd według kolejności wpisu do rejestru, z tym, że pierwszeństwo przysługuje członkom zamieszkałym w danym osiedlu.

## **ROZDZIAŁ VII EKSPLOATACJA LOKALI, OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI, REMONTY, KONSERWACJE I ADMINISTROWANIE**

§ 91.

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie eksploatacji budynków należy ich utrzymanie zgodnie z przepisami dotyczącymi eksploatacji budynków, dokonywania obligatoryjnych przeglądów a w szczególności remonty i konserwacja:
  - 1) instalacji gazowej,
  - 2) instalacji elektrycznej,
  - 3) dźwigów,
  - 4) instalacji odgromowej i instalacji p.poż.,
  - 5) pokryć dachowych i innych elementów budynku.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana do dokonywania remontów i konserwacji przewodów poszczególnych instalacji przechodzących przez lokal i znajdujących się w lokalu, tj.:
  - 1) przewodów instalacji gazowej do zaworu odcinającego włącznie,
  - 2) przewodów instalacji wodociągowej do liczników w lokalach,
  - 3) przewodów pionowych instalacji kanalizacyjnej do trójnika pionu kanalizacyjnego włącznie,
  - 4) przewodów instalacji elektrycznej do bezpieczników lokalowych,
  - 5) instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami standardowymi.
3. Obowiązkiem Spółdzielni jest wykonanie napraw polegających na usunięciu uszkodzeń powstałych wewnątrz lokali na skutek niewykonania remontów, do których zobowiązana jest Spółdzielnia (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu).
4. Pozostałe obowiązki związane z utrzymywaniem w należytym stanie lokali (garaży) przydzielonych członkom Spółdzielni należą do nich samych.

§ 92.

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. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni uczestniczą w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, garaży bądź miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych. Pokrywają koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz inne koszty zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
5. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-4,
  - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
6. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą do pokrywania wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki, przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
7. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz może w części przeznaczyć na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
8. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 - 4 obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokalu i podgrzewania wody), dostawy gazu, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, podatki, koszty konserwacji oraz odpisy na fundusz remontowy.
9. Udział właściciela w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu, garażu bądź miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali, garaży i lokali garażowych wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź w budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.

§ 93.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 92 ust. 1 - 4 jest ustalana na podstawie planu kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów, przewidzianych do poniesienia w danym roku dla nieruchomości.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów, o których mowa w ust. 1, ich rozliczenia oraz zasady ustalania wysokości opłat określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten w szczególności powinien:
  - 1) określać fizyczne jednostki rozliczeniowe poszczególnych rodzajów kosztów (1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),

- 2) określać sposób różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania zasobów z tytułu sposobu wykorzystywania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe).
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
4. Opłaty za używanie lokali i garaży oddanych w najem określa umowa najmu.

§ 94.

1. Miesięczna opłata za użytkowanie lokali, garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych winna być uiszczana z góry do dnia 15-go każdego miesiąca.
2. Elementy opłaty, których wysokość zależy od poprzedniego odczytu licznika bądź wysokości których nie da się określić z góry, płatne są w tym samym czasie według zużycia z poprzednich okresów na zasadzie zaliczki. Szczegółowe rozliczenie mieszkańców jest dokonywane w ustalonych okresach .
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia pisemnego.
4. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni
5. Od nie wpłacanych w terminie należności, o których mowa wyżej, Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.
6. Nie można samodzielnie potrącać swoich wierzytelności z wierzytelności Spółdzielni.

§ 95.

Obowiązek uiszczania opłat powstaje z chwilą postawienia lokali do dyspozycji członka, a ustaje po rozliczeniu i przekazaniu lokalu w stanie wolnym Spółdzielni.

## **ROZDZIAŁ VIII ORGANY SPÓŁDZIELNI**

§ 96.

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie podzielone na sześć części w skład, których wchodzi członkowie zespołu mieszkaniowego według kryteriów ustalonych przez ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
2. Członkami organów, o których mowa w ust. 1, z wyłączeniem Zarządu, mogą być tylko członkowie Spółdzielni.
3. Członkami organów, o których mowa w ust. 1, nie mogą być osoby małoletnie lub ubezwłasnowolnione.
4. Organy Spółdzielni podejmują decyzje w formie uchwał w sprawach zastrzeżonych w Statucie do ich właściwości.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów podczas wyborów do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw.
6. Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, sposób i warunki podejmowania uchwał określają regulaminy tych organów.



## A. Walne Zgromadzenie

### § 97.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście, chyba że ustawa stanowi inaczej.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni mogą brać udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
4. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
6. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
7. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia obradują według tego samego porządku obrad.

### § 98.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej, Zarządu, w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, podziału i likwidacji Spółdzielni,
- 9) uchwalanie zmian statutu,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związków spółdzielczych (organizacji spółdzielczych) i występowania z nich,
- 12) wybór delegatów na zjazdy związków spółdzielczych (organizacji spółdzielczych), w których Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy,
- 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium,
- 16) uprawnienie do wyrażania zgody na rozpoczęcie procesów inwestycyjnych,
- 17) powoływanie Komisji Statutowej, wybór jej członków w liczbie od 3 do 5 i określenia zakresu uprawnień komisji.

### § 99.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd co najmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z własnej inicjatywy w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie w ciągu 4 tygodni od daty:
  - 1) uchwały podjętej w tej sprawie przez Radę Nadzorczą,
  - 2) żądania przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni,

4. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia określonych spraw w porządku jego obrad.
6. Żądanie takie powinno być zgłoszone na piśmie co najmniej na 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów zgłaszanych przez członków Spółdzielni.

§ 100.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, zawiadamia się członków pisemnie w sposób zwyczajowo przyjęty co najmniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Z zachowaniem tego samego terminu zawiadamia się Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Członek spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na trzy dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 101.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w terminach i sposób określony w § 100 Statutu. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów. Kwalifikowana większość wymagana jest w sprawach:
  - 1) zmiany statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, połączenia Spółdzielni - 2/3 oddanych głosów,
  - 2) likwidacji Spółdzielni – 3/4 głosów oddanych na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach, w odstępie co najmniej 2 (dwóch) tygodni. Dla ważności podjętej uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia na których uchwała była poddawana pod głosowanie uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
4. Głosowanie podczas Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwoływania członków Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na posiedzeniu poszczególnych części Walnych Zgromadzeń zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
5. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli była poddana pod głosowanie we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ust. 3 większość ogólnej liczby członków uczestniczących we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

§ 102.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawami z mocy prawa jest nie ważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu, bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni, albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżana do sądu.

4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżania uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia jego odbycia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia jego odbycia.
7. Jeżeli Ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin 6 tygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w § 13 Statutu.
8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 7, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 103.

1. Poszczególne części obrad Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę jej członek.
2. Dana Część Walnego Zgromadzenia wybiera spośród swoich członków Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 104.

1. Z obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokoły, które podpisują przewodniczący i sekretarze.
2. Protokoły są przechowywane przez Zarząd Spółdzielni przez 10 lat, chyba że ustawa stanowi inaczej.

## **B. Rada Nadzorcza**

---

§ 105.

1. Rada Nadzorcza składa się z 12 członków, po 2 wybranych przez każdą część Walnego Zgromadzenia.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i liczy się od daty odbycia Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne jej kadencje.
5. Rada Nadzorcza może pracować społecznie lub otrzymywać wynagrodzenie w wysokości na zasadach określonych przez Walne Zgromadzenie.

§ 106.

1. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych, prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji Rada Nadzorcza niezwłocznie po powzięciu wiadomości o naruszeniu, podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka w czynnościach, po czym występuje do Zarządu z wnioskiem o zwołanie Walnego Zgromadzenia w trybie § 99 ust. 3 pkt 1 Statutu w celu podjęcia stosownej decyzji przez ten organ, tzn. uchylecia zawieszenia bądź odwołania zawieszonych członka Rady.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą być wybierane osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z kierownikami bieżącej działalności lub członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej albo w drugim stopniu linii bocznej.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. Jeżeli Rada Nadzorcza wyznaczy swych członków do czasowego pełnienia funkcji w Zarządzie, członkostwo tych osób w Radzie ulega zawieszeniu na czas pełnienia funkcji w Zarządzie.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni.

§ 107.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
  - 1) odwołania przez część Walnego Zgromadzenia, które dokonało jego wyboru większością 2/3 głosów,
  - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 3) zrzeczenia się mandatu.

§ 108.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi - do końca kadencji - kandydat, który w ostatnich wyborach do Rady Nadzorczej uzyskał największą ilość głosów w danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 109.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy w szczególności:
  - 1) uchwalanie planów rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych jak również badanie i ocena stanu gospodarki finansowej Spółdzielni,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
    - d) możliwość uczestniczenia w lustracji przeprowadzanej przez Związek i sprawowania nadzoru nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
    - e) wybór biegłego rewidenta.
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,

- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności ocenę działalności gospodarczej i sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 8) 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
  - 9) nadzór nad realizacją uchwał, postanowień i wniosków Walnego Zgromadzenia oraz przestrzeganiem Statutu, a także składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań w tym zakresie,
  - 10) wybór, powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy w głosowaniu tajnym,
  - 11) uchwalanie regulaminów i zasad nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia i Zarządu,
  - 12) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków,
2. Rada Nadzorcza i jej Komisje mogą żądać od Zarządu, pracowników i członków Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza może w każdym czasie zwrócić się do związku rewizyjnego z żądaniem przeprowadzenia lustracji działalności Spółdzielni i ma obowiązek uczestniczyć w lustracji Spółdzielni przeprowadzonej przez Związek, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych.
  4. Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania ze wszystkich aspektów swej działalności.

§ 110.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący ostatniej części Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 jej członków lub na wniosek Zarządu najpóźniej w terminie 14 dni od złożenia wniosku.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć członkowie Spółdzielni, członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

§ 111.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący komisji Rewizyjnej.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady oraz wykonywanie czynności zleczonych przez Radę Nadzorczą.

§ 112.

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

§ 113.

Regulamin Rady Nadzorczej, uchwalony przez Walne Zgromadzenie, określa jej wewnętrzną strukturę, szczegółowy zakres jej działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne jej dotyczące.

## C. Zarząd

---

### § 114.

1. Zarząd Spółdzielni składa się z 3 osób, w tym prezesa i jego zastępcy oraz Głównego Księgowego, wybranych w drodze konkursu przez Radę Nadzorczą.
2. Z Członkiem Zarządu zatrudnionym w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.
4. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Radzie Nadzorczej.

### § 115.

Członkowie Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu. Rada Nadzorcza zwołuje niezwłocznie po powzięciu wiadomości o naruszeniu zakazu konkurencji przez członka Zarządu posiedzenie w celu podjęcia uchwały o zawieszeniu go w czynnościach. Rada Nadzorcza zwołuje następne posiedzenie, w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty zawieszenia, celem podjęcia uchwały o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania członka Zarządu.

### § 116.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni w granicach ustalonych ustawami, Statutem, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej oraz reprezentuje Spółdzielnię na zewnątrz.
2. Zarząd podejmuje wszelkie decyzje nie zastrzeżone w ustawach i Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności w sprawach:
  - 1) przyjęcia członków do Spółdzielni oraz ustanawiania spółdzielczego prawa do lokali, ustanawiania prawa odrębnej własności, zawierania umów najmu, zamiany lokali i Przekształcenia praw do lokali,
  - 2) sporządzania projektów planów gospodarczych,
  - 3) prowadzenia gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów oraz wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) zabezpieczenia majątku Spółdzielni,
  - 5) zwoływania Walnego Zgromadzenia,
  - 6) zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 7) udzielania pełnomocnictw.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

### § 117.

Prezes Zarządu jest kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni oraz pracodawcą dla zatrudnionych w Spółdzielni pracowników.

§ 118.

1. Zarząd podejmuje decyzje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach z zastrzeżeniem § 117.
2. Tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 119.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu, albo jednemu z członków Zarządu, lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

## **ROZDZIAŁ IX GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI**

§ 120.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 121.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów budowlanych i mieszkaniowych,
  - 4) fundusz zasobów mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusz remontowy,
  - 2) fundusz inwestycyjny,
  - 3) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
  - 4) fundusz rezerwowy z aktualizacji wyceny,
3. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze w tym fundusz kulturalno-oświatowy wykorzystując je wg zasad uchwalonych przez Walne Zgromadzenie.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 2 pkt. 1 i 2, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 122.

1. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami statutu dotyczących gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości stosuje się przepisy odrębne.
2. Rada Nadzorcza może określić w drodze regulaminów szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach obowiązujących ustaw i postanowień statutu.

§ 123.

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych Spółdzielni takich jak:

- 1) fundusz inwestycyjny,
- 2) fundusz na remonty i innych funduszy.

## **ROZDZIAŁ X**

### **PRZEPISY PRZEJŚCIOWE**

#### § 124.

Do czasu wydania nowych aktów wewnątrzspółdzielczych, których uchwalenie przewiduje niniejszy statut, obowiązują przepisy dotychczasowe, o ile nie są sprzeczne z prawem spółdzielczym lub tym Statutem.

#### § 125.

Do czasu zakończenia rozpoczętych inwestycji remontowych obejmujących całe zasoby mieszkaniowe Spółdzielni obowiązuje wspólne naliczanie i rozliczanie funduszu remontowego.

#### § 126.

1. Liczbę kadencji określoną w § 105 ust 4 oblicza się biorąc pod uwagę dotychczasowy staż członka Rady Nadzorczej.
2. Kadencja Rady Nadzorczej o której mowa § 105 ust. 3 ma zastosowanie do Rad Nadzorczych powołanych po dniu 31.lipca 2007r.

#### § 127.

1. Tekst jednolity z wprowadzonymi zmianami został przyjęty Uchwałą nr 11/07 przez Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli Członków SM „Jedność” w Piasecznie w dniu 27 listopada 2007 r.
2. Tekst jednolity Statutu wchodzi w życie z dniem wpisania go do Krajowego Rejestru Sądowego.