

# **STATUT**

**SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWO-BUDOWLANEJ  
„ŻBIKOWSKA” W PIASTOWIE**

**TEKST JEDNOLITY**

*Wrzesień 2020r.*

## I. Postanowienia wstępne

### § 1

1. Podstawą prawną działania Spółdzielni jest:
  - 1) ustawa z dnia 16 **września** 1982 r. Prawo spółdzielcze (~~jednolity tekst Dz. U. z 2017r. poz. 1560 z późniejszymi zmianami~~),
  - 2) ustawa z dnia 15 **grudnia** 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (~~jednolity tekst Dz. U. z 2013r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami~~),
  - 3) statut Spółdzielni,
  - 4) uchwalone na podstawie statutu Spółdzielni regulaminy.
2. Użyte w statucie określenia:
  - 1) „Statut” – oznacza statut Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „Żbikowska” w Piastowie,
  - 2) „Spółdzielnia” – oznacza Spółdzielnię Mieszkaniowo – Budowlaną „Żbikowska” w Piastowie,
  - 3) „Prawo spółdzielcze” – oznacza ustawę z dnia 16 **września** 1982 r. Prawo spółdzielcze (~~jednolity tekst Dz. U. z 2017r. poz. 1560 z późniejszymi zmianami~~),
  - 4) „Ustawa” – oznacza ustawę z dnia 15 **grudnia** 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (~~jednolity tekst Dz. U. z 2013r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami~~),
  - 5) *Uchylony*,
  - 6) „Wkład” – oznacza wkład budowlany,
  - 7) „Członek” – oznacza członka Spółdzielni Mieszkaniowo - Budowlanej „Żbikowska” w Piastowie, osobę fizyczną lub prawną,
  - 8) *Uchylony*.
  - 9) „Lokal” – oznacza samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu (np. użytkowy), o których mowa w art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (~~jednolity tekst Dz. U. z 2015r. poz. 1892~~),
  - 10) „Spółdzielcze prawo do lokalu” – oznacza spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 11) „Lokal mieszkalny” – oznacza samodzielny lokal przeznaczony na cele mieszkaniowe oraz wymienione w art. 2 ust. 2 Ustawy,
  - 12) „Lokal użytkowy” – oznacza lokal przeznaczony na: działalność handlową, usługi, drobną wytwórczość, cele kulturalne, dydaktyczno – wychowawcze, garażowanie,
  - 13) „lokal zamienny” – oznacza lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 6 ustawy z dnia 21.01.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (~~Dz. U. z 2016r. poz. 1610 z późniejszymi zmianami~~),
  - 14) „dom jednorodzinny” – dom wolnostojący z jednym lokalem mieszkalnym lub część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczona przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych; w domu jednorodzinny mogą znajdować się lokale użytkowe; do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy dotyczące lokali.
  - 15) „Pierwotne nabycie” – oznacza nabycie od Spółdzielni własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności lokalu,
  - 16) „Pochodne nabycie” – oznacza nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu na podstawie: dziedziczenia, zapisu, licytacji oraz umów sprzedaży, zamiany, darowizny.
  - 17) „Wartość rynkowa” – oznacza wartość określoną na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (~~Dz. U. z 2018r. poz. 121 z późniejszymi zmianami~~),
  - 18) „Ekspektatywa własności” – oznacza roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 19) „Osoba bliska” – zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz konkubent faktycznie pozostający we wspólnym pożyciu.

### § 2

Statut został uchwalony w trybie przewidzianym w art. 109 § 1 i § 2 Prawo spółdzielcze.

## II. Postanowienia ogólne

### § 3

1. Spółdzielnia nosi nazwę – „Spółdzielnia Mieszkaniowo – Budowlana „Żbikowska” w Piastowie”.

2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Piastów.

#### § 4

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.

#### § 5

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 2) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 4) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

#### § 6

Określony w § 5 Statutu przedmiot swojej działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 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) *uchylony*,
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi nabyte na podstawie ustawy mienie członków Spółdzielni,
- 6) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków, na podstawie umów zawartych z właścicielami (współwłaścicielami) takich nieruchomości,
- 7) wynajmowanie członkom – osobom fizycznym lub innym osobom fizycznym lokali mieszkalnych,
- 8) wynajmowanie członkom lub innym osobom fizycznym i prawnym lokali użytkowych,
- 9) zbywanie w drodze przetargów własności lokali, o których mowa w § 58 Statutu,
- 10) nabywanie potrzebnych jej gruntów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 11) wydzierżawianie gruntów stanowiących własność Spółdzielni lub będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni.

#### § 7

1. Spółdzielnia prowadzi swą działalność samodzielnie.
2. Dla realizacji określonego w § 4 Statutu celu i określonego w § 5 i § 6 Statutu przedmiotu swego działania Spółdzielnia, w przypadkach gospodarczo i społecznie uzasadnionych może, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, podejmować wspólne zadania z innymi podmiotami gospodarczymi we wszystkich formach przewidzianych przez prawo.

### **III. Członkowie**

#### § 8

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 2) której przysługuje ekspektatywa własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o członkostwie rozstrzyga sąd. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię

terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

#### § 9

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia ekspektatywy własności;
  - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. *Uchylony*:

#### § 10

1. Liczba członków przyjętych do Spółdzielni powinna odpowiadać możliwości zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych w ramach programu inwestycyjnego Spółdzielni.
2. Spółdzielnia podaje do publicznej wiadomości o przystąpieniu do realizacji inwestycji mieszkaniowej i o sposobie udzielania informacji dotyczących warunków uzyskania członkostwa.
3. Zgłaszające się osoby spełniające warunki statutowe Spółdzielnia przyjmuje w poczet członków w kolejności zgłoszeń.

#### § 11

1. Przyjętym w poczet członków osobom nie posiadającym pełnej zdolności do czynności prawnych nie przysługuje bierne prawo wyborcze.
2. W obradach Walnego Zgromadzenia mogą brać udział:
  - osoby małoletnie – tylko przez swoich ustawowych przedstawicieli lub ustanowionych opiekunów,
  - osoby ubezwłasnowolnione – tylko przez ustanowionych opiekunów,
  - osoby prawne – tylko przez pełnomocników.
3. Pełnomocnik osoby prawnej nie może reprezentować więcej niż jednego członka.

#### § 12

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków:

- 1) osoby, której małżonek ~~jest~~ **został** członkiem Spółdzielni **na zasadach określonych w §14, o ile tytuł prawa odrębnej własności do lokalu przysługuje obojgu małżonkom**,
- 2) osoby, której w wyniku podziału małżeńskiego majątku wspólnego, dokonanego po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa, przypadło prawo odrębnej własności lokalu,
- 3) osoby, która nabyła odrębną własność lokalu lub ekspektatywę własności lokalu w drodze: dziedziczenia, zapisu, licytacji, umowy cywilno prawnej,
- 4) *uchylony*.

#### § 13

Członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie, którzy na mocy Uchwał Zebrania Przedstawicieli tej Spółdzielni nr 4 z dnia 12 kwietnia 2003r. i nr 9 z dnia 28 czerwca 2003 roku przechodzą do Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Żbikowska” w Piastowie, **stali** się członkami Spółdzielni z dniem wpisania do rejestru sądowego.

#### § 14

1. Osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności do lokalu, nabywają członkostwo Spółdzielni z chwilą przyjęcia ich do Spółdzielni na warunkach określonych w § 12 Statutu oraz pod warunkiem złożenia deklaracji członkowskiej i udokumentowania tytułu do roszczeń o przyjęcie w poczet członków.
2. Członek, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

#### § 15

1. Deklaracja członkowska musi być, pod rygorem nieważności, złożona w formie pisemnej. Powinna ona zawierać następujące dane: imię, nazwisko, miejsce zamieszkania, nr PESEL, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, informacje o jaki lokal (mieszkalny czy o innym przeznaczeniu) ubiega się zainteresowana osoba oraz jej podpis.
2. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

3. Za właściciela lokalu nie posiadającego zdolności do czynności prawnych, lub posiadającego ograniczoną zdolność do czynności prawnych, deklarację członkowską składa jego przedstawiciel ustawowy.
4. Forma przewidziana w ust. 1 dotyczy również zmiany wszelkich danych zawartych w deklaracji członkowskiej.

#### **§ 16**

W deklaracji członkowskiej lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w obecności pracownika Spółdzielni członek może wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.

#### **§ 17**

Przyjęć w poczet członków dokonuje Zarząd w terminie jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej.

#### **§ 18**

1. O treści uchwały, o której mowa w § 17 Statutu Zarząd powiadamia osobę zainteresowaną pisemnie w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
2. W razie podjęcia uchwały zawierającej odmowę przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu należy podać jej faktyczne i prawne uzasadnienie oraz pouczenie o przysługujących środkach odwoławczych, o terminie do wniesienia odwołania oraz o skutkach nie wniesienia odwołania.
3. Termin do wniesienia odwołania od uchwały Zarządu zawierającej odmowę przyjęcia w poczet członków wynosi 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
4. Odwołanie od uchwały Zarządu zawierającej odmowę przyjęcia w poczet członków rozpoznaje Komisja Rewizyjna w terminie 2 miesięcy od daty wpływu odwołania.
5. Spółdzielnia obowiązana jest doręczyć odwołującemu się odpis uchwały Komisji Rewizyjnej wraz z jej faktycznym i prawnym uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
6. Uchwała Komisji Rewizyjnej jest ostateczna.

#### **§19**

Z członkiem przyjętym do Spółdzielni w związku z rozpoczęciem realizacji nowych inwestycji Zarząd obowiązany jest zawrzeć umowę o budowę lokalu, o której mowa w §31 i §32, na zasadach prawa odrębnej własności lokalu.

#### **§20**

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków.
2. Wpis do rejestru członków powinien być dokonany w terminie 7 dni od daty powzięcia przez Spółdzielnię informacji o nabyciu prawa do lokalu lub od daty przyjęcia w poczet członków uwidocznionej na deklaracji członkowskiej.
3. Rejestr członków powinien zawierać następujące dane: nazwisko, imię członka, miejsce zamieszkania (nazwę i siedzibę osoby prawnej), dane dotyczące wysokości wniesionego wpisowego, wysokości zadeklarowanych oraz wniesionych i zwróconych udziałów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, numer wynikający z rejestru umów, datę wypowiedzenia członkostwa, datę ustania członkostwa.

### **IV. Prawa i obowiązki członków**

#### **§21**

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze, z zastrzeżeniem wyjątków określonych w § 11 Statutu,
  - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania jej organom wniosków związanych z działalnością Spółdzielni,
  - 3) prawo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
  - 4) prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad określonych spraw, na warunkach przewidzianych w § 73 ust. 3 i ust. 5 Statutu,
  - 5) prawo do otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni, protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, 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,
- 6) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
  - 7) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu, w trybie art. 42 § 2 Prawa Spółdzielczego,
  - 8) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od podjętych uchwał w jego sprawach, w terminie określonym w Statucie,
  - 9) prawo zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni podjętych w jego sprawach przy zachowaniu wymogów, wynikających z art. 32 Prawa spółdzielczego oraz z art. 4 ust. 8 Ustawy,
  - 10) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń ogólnego użytku i wspólnych urządzeń, zgodnie z ich przeznaczeniem,
  - 11) prawo żądania przekształcenia w odrębną własność lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub do przekształcenia uprawnień miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu wg art. 17<sup>15</sup> ust. 1 Ustawy,
  - 12) prawo zaskarżenia do sądu wysokości zmiany opłat,
  - 13) prawo udziału w nadwyżce bilansowej,
  - 14) prawo do świadczeń spółdzielni w zakresie jej statutowej 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 wyrządzi 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 siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
3. Członek Spółdzielni jest obowiązany:
- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminów,
  - 2) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej i zmianie adresu zamieszkania,
  - 3) dbać o dobro i rozwój spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
  - 4) *Uchylony*,
  - 5) wnieść w przypisanym terminie wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo na podstawie § 12 Statutu,
  - 6) ponosić wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i uczestniczyć w pokrywaniu kosztów eksploatacji określonych w § 45 Statutu,
  - 7) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali oraz inne należności Spółdzielni,
  - 8) powiadamiać Spółdzielnię o zmianach co do ilości osób zamieszkujących w jego lokalu,
  - 9) uczestniczyć w stratach Spółdzielni,
  - 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
  - 11) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie,
  - 12) na żądanie osób upoważnionych przez Spółdzielnię, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, zezwolić na wstęp do użytkowanego lokalu ilekroć jest to niezbędne dla usunięcia awarii, dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 13) przenieść się do lokalu zamiennego na żądanie i koszt Spółdzielni oraz na warunkach określonych w art. 6<sup>1</sup> ust. 6 ustawy, jeżeli wymaga tego rodzaj remontu budynku.
4. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
5. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

## **V. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

### **§22**

1. Wnioski członków kierowane do Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią powinny być rozpatrzone przez Zarząd w terminie 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w terminie 2-ch miesięcy od daty wpływu.
2. Przy załatwianiu przez Zarząd spraw, o których mowa w ust. 1 stosuje się odpowiednio postanowienia § 18 Statutu.
3. W sprawach między członkiem a Spółdzielnią, w których kompetencje w pierwszej instancji przysługują Komisji Rewizyjnej, organ ten powinien rozpoznać sprawę w terminie 3 miesięcy od daty wpływu, a Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi odpis uchwały Komisji Rewizyjnej wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od jej podjęcia, z pouczeniem o przysługujących środkach odwoławczych oraz o skutkach nie wniesienia odwołania.
4. Odwołanie od uchwały Komisji Rewizyjnej podjętej w pierwszej instancji w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, wnosi się do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty jej doręczenia. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed datą jego zwołania. Członkowi przysługuje prawo uczestniczenia w obradach Walnego Zgromadzenia przy rozpatrywaniu odwołania oraz prawo popierać je i składać wyjaśnienia.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna, a jej odpis wraz z faktycznym i prawnym uzasadnieniem Spółdzielnia doręcza członkowi w terminie 14 dni od daty podjęcia.
6. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
7. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

### **§23**

Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami, a odwołanie wniesione zostało niezwłocznie po ustaniu przeszkody.

## **VI. Wpisowe, udziały i wkłady budowlane**

### **§24**

1. *Uchylony.*
2. *Uchylony.*
3. *Uchylony.*
4. *Uchylony.*
5. *Uchylony.*
6. *Uchylony.*
7. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
8. Zwrot udziałów następuje w terminie 1 miesiąca od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat. Zwrotu udziałów dokonuje się jednorazowo w formie pieniężnej.
9. W razie śmierci członka Spółdzielnia wypłaca udziały osobie wskazanej w deklaracji lub w osobnym pisemnym oświadczeniu.
10. *Uchylony*

#### **A. Postanowienia ogólne dotyczące wkładów**

### **§25**

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu obowiązany jest do wniesienia wkładu budowlanego.

## §26

1. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy lokalu.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 rozumie się część kosztów zadania inwestycyjnego przypadających na dany lokal.
3. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na pokrycie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.

## §27

1. Wkład budowlany członek powinien wpłacać na warunkach określonych w umowie o budowę lokalu.
2. Umowne zobowiązania członka w zakresie finansowania kosztów budowy lokalu, a w szczególności wstępną wysokość kosztów budowy oraz ilość i wysokość poszczególnych rat określa Zarząd.
3. Przy podejmowaniu uchwał w sprawach, o których mowa w ust. 1, o ile został zaciągnięty przez Spółdzielnię kredyt na daną budowę, Zarząd bierze pod uwagę warunki wynikające z umowy kredytowej, w ramach której jest realizowane finansowanie kosztów tej budowy oraz postanowienia §26 ust. 3 Statutu.
4. *Uchylony.*

## **B. Wkłady na lokale z nowych inwestycji.**

### §28

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji Komisja Rewizyjna uchwała zasady ustalania i wnoszenia wkładów oraz rozliczania kosztów budowy.
2. Koszt budowy lokali ustala się dwuetapowo:
  - 1) wstępnie – przy zawieraniu umów o budowę lokali, w oparciu o planowany członkowski koszt budowy, wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów,
  - 2) ostatecznie - przy końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.

## **C. Wkłady na lokale używane**

### §29

1. Wkład budowlany na lokal, do którego wygasło prawo innej osoby, członek wnosi w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej, według zasad określonych w ust. 2 i 3.
2. Wkład budowlany lub jego wniesiona część przez poprzedniego członka podlega waloryzacji według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego byłego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
3. Jeżeli między datą wygaśnięcia prawa do lokalu, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
4. Niezależnie od obowiązków finansowych wynikających z postanowień ust. 1 – 3, członek zobowiązany jest wobec Spółdzielni do spłaty długu obciążającego poprzednika z tytułu przypadającej na lokal części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami.
5. Uchwała Zarządu w sprawie określenia wysokości wkładu budowlanego powinna być doręczona zainteresowanemu członkowi na piśmie.
6. Zarząd Spółdzielni może, na uzasadniony wniosek członka, rozłożyć na okres do 3 lat spłatę wkładu budowlanego na miesięczne raty. W razie uchybienia terminu płatności poszczególnych rat Spółdzielnia uprawniona jest do pobierania ustawowych odsetek w wysokościach obowiązujących za okresy zwłoki.

## **VII. Tytuł prawny do lokalu – postanowienia ogólne**

### §30

1. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:

- 1) prawo odrębnej własności lokalu,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) prawo najmu lokalu.
2. Odrębną własność lokalu członek Spółdzielni może uzyskać poprzez:
- 1) pierwotne nabycie, o którym mowa w § 31 i § 32 Statutu,
  - 2) pochodne nabycie, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt. 16) Statutu,
  - 3) przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu, według postanowień § 36 i § 37 Statutu.
3. Członkowie Spółdzielni zachowują własnościowe prawa do lokali nabyte w drodze przydziałów wydanych przed datą podziału przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Piastowie. Nabycie po tej dacie omawianego prawa następuje w drodze nabycia pochodnego, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt. 16) Statutu.
4. Najem lokali określają postanowienia § 67 i § 68 Statutu.

## **VIII. Prawo odrębnej własności lokalu**

### **§31**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera, pod rygorem nieważności, pisemną umowę o budowę lokalu, która oprócz zobowiązań stron do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, powinna zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby, ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu 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) warunki wypowiedzenia.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 wnosi wkład budowlany w wysokości określonej w § 26 ust. 2 i 3 Statutu, na zasadach określonych w § 28 Statutu oraz w umowie o budowę lokalu. Obowiązana jest również do spłaty kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal, o ile Spółdzielnia zaciągnęła kredyt na sfinansowanie kosztów budowy.
3. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności lokalu, która jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Nabycie tej ekspektatywy obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy. W razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem w poczet członków poprzedniego nabywcy, zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Umowa zbycia ekspektatywy powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Postanowienia ust. 4 stosuje się odpowiednio.
4. Umowa o budowę lokalu może być wypowiedziana przez każdą ze stron na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5.
5. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu gdy członek lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków finansowych umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłaby niemożliwa, albo poważnie utrudniona.
6. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

### **§32**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w §31 ust. 1, na jego żądanie, odrębną

własność lokalu w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu. Jeżeli osoba, o której mowa w §31 ust. 1 nie zgłosi takiego żądania, ustanowienie odrębnej własności lokalu następuje najpóźniej w terminie dwóch miesięcy od uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w §31 ust. 1, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. Wówczas wysokość udziałów w nieruchomości określa ta umowa.
4. *Uchylony.*
5. Zapisy § 31 i § 32 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## **IX. Spółdzielcze prawo do lokalu**

### **A. Postanowienia ogólne**

#### **§33**

1. Spółdzielczym prawem do lokalu jest własnościowe prawo do lokalu.
2. Spółdzielcze prawo do lokalu uprawnia członka do używania lokalu przez czas nieoznaczony, zgodnie z jego przeznaczeniem. Ponadto spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu posiada właściwości określone w § 35 ust. 1 Statutu.

#### **§34**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
2. *Uchylony.*

### **B. Własnościowe prawo do lokalu**

#### **§35**

- 1.1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
- 1.2. *Uchylony.*
- 1.3. *Uchylony.*
- 1.4. *Uchylony.*
- 1.5. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
- 1.6. *Uchylony.*
- 1.7. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygasło, zbycie samego wkładu jest nieważne.
- 1.8. *Uchylony.*
- 1.9. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lecz na warunkach określonych w art. 17<sup>2</sup> ust. 6 ustawy.
- 1.10. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu wszelkie zadłużenia członka wobec Spółdzielni związane z tym lokalem stają się natychmiast wymagalne. Rygor ten nie dotyczy zbycia w drodze darowizny własnościowego prawa do lokalu na rzecz członków rodziny: zstępnych, wstępnych lub małżonka.
2. *Uchylony.*
  - 3.1. *Uchylony.*
  - 3.2. *Uchylony.*
  - 3.3. *Uchylony.*
  - 4.1. *Uchylony.*
  - 4.2. *Uchylony.*
  - 4.3. *Uchylony.*

## 5. *Uchylony.*

6. Spółdzielnia obowiązana jest prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
7. Postanowienia ust. 1 i 6 niniejszego paragrafu oraz § 42 Statutu stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

## **C. Przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu**

### **§36**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu w terminie sześciu miesięcy od daty wpływu takiego żądania, lecz nie wcześniej jak po upływie jednego miesiąca od daty dokonania spłat z tytułu:
  - 1) przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) *uchylony,*
  - 3) *uchylony,*
  - 4) zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 45 Statutu.
2. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, na warunkach określonych w ust. 1, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.

### **§ 37**

1. Terminy określone w § 36 Statutu obowiązują Spółdzielnię od dat uprawomocnienia podejmowanych przez Zarząd uchwał w sprawach określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, zgodnie z art. 42 i 43 Ustawy.
2. Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osoby wymienione w § 36 Statutu, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu zgodnie z art. 17<sup>14</sup> ust. 2 i 3 oraz art.17<sup>15</sup> ust. 2 Ustawy.

## **X. Zamiana lokali.**

### **§38**

Zamiany lokali o statusie własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, realizowane są przez zainteresowane strony w ramach umów cywilno prawnych, zawieranych w formie aktów notarialnych.

### **§39**

Zamian lokali mieszkalnych Spółdzielnia może dokonywać przez zaproponowanie i umożliwienie członkom Spółdzielni zamianę lokali mieszkalnych pomiędzy sobą.

### **§40**

Warunkiem umożliwienia przez Spółdzielnię zamiany lokali mieszkalnych jest spłacenie przez członków wszelkich zadłużeń związanych z zamienianymi lokalami.

### **§41**

1. Kompetencje w sprawie zamiany mieszkań przysługują Zarządowi.
2. Postanowienia § 18 Statutu stosuje się odpowiednio.

## **XI. Używanie lokali**

### **§42**

1. Lokale powinny być używane przez członków zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 2 pkt. 11) i 12) Statutu.

2. Za zgodą Spółdzielni członek Spółdzielni może w lokalu mieszkalnym wykonywać czynności zawodowe, jeżeli nie są one uciążliwe dla innych mieszkańców i nie naruszają substancji budynku. Postanowienia § 18 Statutu stosuje się odpowiednio. W razie podjęcia w lokalu mieszkalnym działalności gospodarczej, Spółdzielnia może obciążyć członka zwiększonymi z tego powodu kosztami eksploatacji wyliczonymi z uwzględnieniem zwiększonej intensywności użytkowania oraz zwiększonymi kosztami za usługi komunalne.

#### §43

1. Wynajmowanie przez członka lub oddawanie przez niego w bezpłatne używanie całości względnie części lokalu o statusie spółdzielczego prawa do lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni z zastrzeżeniem postanowień ust. 2.
2. Zgody Spółdzielni wymaga wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu, o którym mowa w ust. 1, jeżeli byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z tego lokalu lub ze zmianą przeznaczenia lokalu bądź jego części.
3. Do uchwał Zarządu podejmowanych w sprawach, o których mowa w ust. 2 stosuje się odpowiednio postanowienia § 18 Statutu.
4. Członek zobowiązany jest do niezwłocznego pisemnego powiadomienia Spółdzielni o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu względnie jego części, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni.

#### §44

1. Zasady używania lokali oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców jak również obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin porządku domowego uchwalony przez Komisję Rewizyjną.
2. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §45 ust 1 – 4, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Komisji Rewizyjnej może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

## **XII. Opłaty za używanie lokali**

#### §45

- 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.
- 2) Członkowie Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym garaży oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1.
- 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.
- 3a. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 100 ust. 1 i ust. 2 Statutu.
- 4) Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 100 ust. 1 i ust. 2 statutu.

- 5.1. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 – 4, 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.
- 5.2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 5.1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub korzystania z lokalu.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy spółdzielni.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. 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 w budynkach stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
8. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ustępach poprzedzających, zalicza się w szczególności:
  - 1) spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami,
  - 2) koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali,
  - 3) koszty wycen rzeczoznawców.
9. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy przez wnoszenie wkładów budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1, 2 i 3.
10. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1, 2, 3, 3a i 4.
11. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
12. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

#### §46

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 45 Statutu jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianymi do ponoszenia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalany przez Komisję Rewizyjną. Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:
  - 1) określenie jednostki organizacyjnej rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (zespołu nieruchomości, jednej nieruchomości),
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkujących lokal, wskazania urządzeń pomiarowych),
  - 3) uwzględnienie możliwości zróżnicowania obciążeń poszczególnych lokali w zależności od ich funkcji,
  - 4) zasady przyznawania bonifikat w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie §6 punkty 4 – 6, a przychodami z opłat, o których mowa w § 45 ust. 1, 2, 3, 3a i 4 Statutu zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

#### §47

1. Opłaty, o których mowa w § 45 ust. 1 – 4 Statutu powinny być dokonywane do dnia 15-go każdego miesiąca za miesiąc bieżący, a przez emerytów i rencistów – do ostatniego dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący. Za datę zapłaty uważa się datę zaksięgowania środków na rachunku bankowym Spółdzielni.
2. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem opuszczenia lokalu przez członka i jego rodzinę. W przypadku pochodnego nabycia – powstaje w dniu następującym po dacie, w której ustał ten obowiązek poprzednika, od którego lub po kim osoba zobowiązana do opłat uzyskała spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu.
3. Od nie wpłacanych w terminie należności, o których mowa w § 45 Statutu, Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe w wysokościach obowiązujących w okresach zwłoki.
4. Członkowie Spółdzielni, właściciele nie będący członkami Spółdzielni posiadający tytuły prawne do lokali oraz najemcy nie mogą potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
5. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 45 ust. 1 – 4 Statutu co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 5a. 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 § 45 ust. 1 – 4 Statutu 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.
- 5b. W przypadku, gdy decyzje organów samorządowych w sprawie składników opłat, o których mowa w punkcie 5a, podjęte są w terminie uniemożliwiającym Spółdzielni zawiadomienie użytkowników lokali wg zasady określonej w punkcie 5a, dopuszcza się odstępstwo od tej zasady.**
6. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący 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.

### **XIII. Ustanie członkostwa**

#### §48

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 19 i § 31,
- 6) śmierci osoby fizycznej, a w odniesieniu do osoby prawnej – z datą jej ustania,
- 7) w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 Ustawy.

#### §49

1. Członek, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po miesiącu, w którym złożył on wypowiedzenie.
3. Za datę ustania członkostwa poprzez wystąpienie ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia. Spółdzielnia obowiązana jest powiadomić pisemnie byłego członka o dacie ustania jego członkostwa.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, będący

podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.

#### **§50 – §52 (Uchylone)**

##### **§53**

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

### **XIV. Skutki ustania członkostwa**

#### **A. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu**

##### **§54 (Uchylony)**

##### **§55**

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku.
2. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców mogą oni w terminie 1 roku od daty zgonu członka:
  - 1) dokonać działu spadku wskazującego, któremu z nich przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub wskazać osobę do przyjęcia w poczet członków, względnie –
  - 2) wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni przedstawiciela wyznacza sąd. Pełnomocnik uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu.

#### **B. Pozostałe skutki ustania członkostwa**

##### **§56**

W razie śmierci członka w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu ekspektatywa własności lokalu wraz z wniesionym wkładem budowlanym przechodzi na spadkobierców.

##### **§57**

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu użytkowego, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt. 12) Statutu.

##### **§58**

Lokale wolne pod względem fizycznym i prawnym, na które została ustanowiona odrębna własność Spółdzielni i założone księgi wieczyste mogą być zbywane przez Spółdzielnię na rzecz osób wyłonionych w drodze przetargu, pod warunkiem uzyskania przez Walne Zgromadzenie zgody na zbycie nieruchomości.

#### **§59 – §63 (Uchylone)**

### **XV. Lokale użytkowe**

##### **§64**

Lokale użytkowe mogą stanowić przedmiot:

- własnościowego prawa do lokalu,
- prawa odrębnej własności lokalu,
- umów najmu, zawieranych przez Spółdzielnię z jej członkami względnie z innymi osobami fizycznymi lub prawnymi.

### §65

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 lokale użytkowe mogą być używane wyłącznie na cele określone w § 1 ust. 2 pkt. 12) Statutu.
2. Zmiana przeznaczenia lokalu użytkowego wymaga zgody Zarządu.
3. Wykorzystywanie lokalu użytkowego na inne cele, niezgodne z jego przeznaczeniem może stanowić podstawę do rozwiązania przez Spółdzielnię umowy najmu.

### §66

1. Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego mają zastosowanie postanowienia §§30 ust. 3, 33 ust. 2, 35, 38, 45 ust. 1, 2 i 3a, 46, 47, 55, 57 oraz 58 Statutu.
2. Do ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego mają zastosowanie postanowienia §§ 31, 32, 36 i 37 Statutu.
3. Do umów najmu lokali użytkowych mają zastosowanie postanowienia §§ 67 i 68 Statutu.

## **XVI. Najem lokali**

### §67

1. Spółdzielnia może na podstawie umów najmu zawieranych na czas nieoznaczony lub oznaczony:
  - a) lokale mieszkalne wynajmować członkom – osobom fizycznym lub innym osobom fizycznym,
  - b) lokale użytkowe wynajmować członkom lub innym osobom fizycznym i osobom prawnym.
2. Lokale mieszkalne, do których Spółdzielnia nie może ustanowić prawa odrębnej własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu względnie oddać w najem na cele mieszkalne z uwagi na niskie walory techniczno-użytkowe, Spółdzielnia może wynajmować na inne cele osobom wymienionym w ust. 1 pkt. b).

### §68

1. Przy doborze najemców lokali mieszkalnych pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu przysługuje członkowi Spółdzielni lub członkowi jego rodziny.
2. Przy doborze najemców lokali użytkowych oraz lokali mieszkalnych na cele użytkowe wymienionych w § 67 ust. 2 Statutu, pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu przysługuje oferentowi, który złożył najkorzystniejszą ofertę, a w przypadku jednakowych ofert, pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu przysługuje członkowi Spółdzielni.
3. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 7 umowy czynsz najmu określa Zarząd w wyniku negocjacji, przy uwzględnieniu wszystkich czynników wpływających na jego wysokość.
4. Umowa może nakładać na najemcę obowiązek wpłacenia stosownej kaucji zabezpieczającej, z zastrzeżeniem postanowień ust. 7.
5. Po rozwiązaniu umowy najemca, w terminie 14 dni od daty jej wygaśnięcia, zobowiązany jest przekazać protokolarnie Spółdzielni lokal w stanie wolnym pod względem fizycznym i prawnym oraz nie pogorszoną, a Spółdzielnia zobowiązana jest do rozliczenia się z najemcą z kaucji zabezpieczającej w terminie 14 dni od daty zwrotu lokalu, przy uwzględnieniu jej oprocentowania jak dla rachunku depozytowego w banku, w którym Spółdzielnia posiada ten rachunek jeżeli kaucja związana była z najmem lokalu użytkowego. Przy zwrocie wpłaconej kaucji z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, jej waloryzacja następuje według zasad określonych w przepisach, o których mowa w ust. 7.
6. Z kaucji zabezpieczającej Spółdzielnia potrąca zobowiązania najemcy wynikające z umowy najmu oraz kwotę odpowiadającą wartości przekroczonego normatywu zużycia lokalu, jeżeli został przekroczony. Pozostałą należność z tego tytułu Spółdzielnia obowiązana jest zwrócić byłemu najemcy w terminie 14 dni od daty przekazania Spółdzielni lokalu.
7. Do umów najmu lokali mieszkalnych na potrzeby mieszkaniowe, a w szczególności zapisów dotyczących wysokości czynszu, wysokości kaucji zabezpieczającej i zasad jej waloryzacji oraz warunków wypowiedzenia umowy, Spółdzielnia stosuje ogólnie obowiązujące w tym zakresie przepisy stosownych ustaw.

## **XVII. Organy Spółdzielni**

### **§69**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Komisja Rewizyjna,
  - 3) Zarząd,
  - 4) *Uchylony.*
2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, z zastrzeżeniem ust. 6.
3. Odwołanie członka organu następuje w głosowaniu tajnym.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach i odwołaniach członków organów Spółdzielni oraz do podejmowania przez organy Spółdzielni uchwał w innych sprawach, stosuje się zasadę zwykłej większości głosów, to jest przewagi ponad połowy głosów oddanych uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwałom.
5. Do Komisji Rewizyjnej wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów – przewagę głosową, przy czym ilość wybranych osób nie może przekraczać ilości miejsc wakujących.
6. Jeżeli na jedno wakujące miejsce przypada tylko jeden kandydat koniecznym jest uzyskanie przez niego zwykłej większości głosów, to jest przewagi ponad połowy głosów oddanych, według zasady określonej w ust. 4.

### **§70**

1. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 oraz poza wyjątkami określonymi w § 69 ust. 5 i 6 Statutu uchwały organów Spółdzielni podejmowane są zwykłą większością głosów, to jest przewagą ponad połowy głosów oddanych według zasady określonej w § 69 ust. 4 Statutu.
2. Kwalifikowanej większości głosów wymagają uchwały podejmowane w sprawach:
  - odwołania członka Komisji Rewizyjnej przed upływem kadencji – 2/3 głosów,
  - zmiany statutu – 2/3 głosów,
  - połączenia Spółdzielni – 2/3 głosów,
  - zbycia nieruchomości – 2/3 głosów,
  - zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej – 2/3 głosów,
  - likwidacji Spółdzielni – 3/4 głosów na dwóch kolejno po sobie następujących walnych zgromadzeniach, w odstępie co najmniej 2 tygodni,
  - przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni – 2/3 głosów.

## **A. Walne Zgromadzenie**

### **§71**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika, z zastrzeżeniem zapisów w § 11 Statutu. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy członek ma 1 głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
5. *Uchylony.*

### **§72**

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
  - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
  - 2) uchwalenie Statutu i uchwalanie zmian Statutu,
  - 3) rozpatrywanie sprawozdań Komisji Rewizyjnej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Komisji Rewizyjnej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,

- 4) podejmowanie uchwał w sprawach przeprowadzania lustracji oraz związanych z oceną polustracyjną Spółdzielni,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawach przeprowadzania kontroli przez Komisję Rewizyjną i uchwał związanych z wynikami tych kontroli,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie podziału pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnych, według dyspozycji art. 5 ust. 1 ustawy oraz podejmowanie uchwał w sprawie sposobu pokrycia strat bilansowych,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawach zbycia nieruchomości lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
  - 9) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
  - 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
  - 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Komisji Rewizyjnej, podjętych w pierwszej instancji,
  - 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz w sprawie upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
  - 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - 14) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz Komisji Rewizyjnej,
  - 15) wybór oraz odwołanie członków Komisji Rewizyjnej,
  - 16) podejmowanie uchwał w sprawie wyodrębnienia osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
  - 17) *Uchylony*
  - 18) podejmowanie uchwał w sprawach diet dla członków Komisji Rewizyjnej,
  - 19) uchwalanie planów gospodarczych,
  - 20) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 21) zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni.
2. Niezależnie od kompetencji wymienionych w ust 1 Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały w innych sprawach doniosłej wagi na wniosek Komisji Rewizyjnej lub Zarządu z zastrzeżeniem § 75 ust. 1 Statutu.

### §73

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być ponadto zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Komisji Rewizyjnej,
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków,
  - 3) *uchylony*,
  - 4) *uchylony*,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Uprawnieni w myśl ust. 3 do zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad każdego Walnego Zgromadzenia, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem do Zarządu w terminie jednego miesiąca przed planowaną datą jego odbycia.
6. Walne Zgromadzenie powinno być zwołane przez Zarząd w takim czasie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od daty zgłoszenia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Komisja Rewizyjna lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

### §74

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia powiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed jego terminem poprzez zamieszczenie zawiadomień we wszystkich klatkach schodowych budynków mieszkalnych zarządzanych przez

Spółdzielnię. 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.

2. Ponadto o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia powiadamia się przez wywieszenie ogłoszenia w biurze Spółdzielni.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości w sposób przewidziany w ust. 1 i 2 na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia również właściwy związek rewizyjny oraz Krajową Radę Spółdzielczą w sposób przewidziany w ust. 1 i 3.

#### §75

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Komisji Rewizyjnej i odwołania członków tej Komisji. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne lub imienne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Komisja Rewizyjna i Członkowie. Projekty tych uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez Członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez Członków Spółdzielni.

#### §76

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z prawem spółdzielczym lub ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli zarząd wytacza powództwo, spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Komisję Rewizyjną.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa, prawo spółdzielcze lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego według zasady określonej w §22 ust. 5 Statutu.

### §77

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Komisji Rewizyjnej lub inny członek tej Komisji.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia.
4. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
5. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
6. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

### §78 (Uchylony)

## **B. Komisja Rewizyjna**

### §79

1. Komisja Rewizyjna składa się z 5-ciu członków wybieranych wyłącznie spośród członków Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie na liczącą 3 lata kadencję.
2. Wybory do Komisji Rewizyjnej odbywają się w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów w trybie określonym w § 69 ust. 6 Statutu. Ustupujący członkowie Komisji Rewizyjnej mogą być wybrani ponownie.
3. Odwołanie członka Komisji Rewizyjnej przed upływem kadencji odbywa się w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów i wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Nie można być członkiem Komisji Rewizyjnej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.

### §80

1. Mandat członka Komisji Rewizyjnej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie w trybie przewidzianym w § 79 ust. 3,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
2. Na miejsce członka Komisji Rewizyjnej, który utracił mandat wchodzi członek wybrany przez najbliższe Walne Zgromadzenie, do końca jego kadencji.

### §81

1. Do zakresu działania Komisji Rewizyjnej:
  - 1) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię 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.
  - 2) wybór biegłych rewidentów do badania rocznych sprawozdań finansowych,
  - 3) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 4) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań rocznych, zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach,
  - 6) podejmowanie uchwał wyrażających opinie co do upoważnienia Zarządu do zaciągania kredytów bankowych,
  - 7) uchwalanie zasad ustalania i wnoszenia wkładów oraz rozliczania z członkami kosztów inwestycji według § 28 ust. 1 Statutu,
  - 8) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
  - 9) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi,
  - 10) uchylony,

- 11) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego,
  - 12) wybory i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa,
  - 13) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu,
  - ~~14) podejmowanie uchwał w sprawach diet dla członków Zarządu,~~
  - 15) Uchylony,
  - 16) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym (w II instancji),
  - 17) uchylanie uchwał organów niższego szczebla, o ile są one sprzeczne z przepisami prawa lub Statutu,
  - 18) uchwalanie innych regulaminów w miarę potrzeb, nie zastrzeżonych kompetencji Walnego Zgromadzenia,
  - 19) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni, przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu wniosków z przeprowadzonej lustracji oraz nadzór nad wykonywaniem przez Zarząd zaleceń polustracyjnych,
  - 20) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w § 73 ust. 6 Statutu,
  - 21) **podejmowanie uchwał w sprawie wysokości stawek poszczególnych składników opłat, o których mowa w §45 Statutu zależnych od Spółdzielni.**
2. Ponadto Komisja Rewizyjna na uzasadniony szczególnieymi względami wniosek Zarządu może podejmować uchwały w innych sprawach, nie zastrzeżonych kompetencji Walnego Zgromadzenia.
  3. W ramach swych kompetencji Komisja Rewizyjna może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich informacji i wyjaśnień, przeglądać dokumenty oraz sprawdzać stan majątku Spółdzielni.

#### §82

1. Pierwsze posiedzenie Komisji Rewizyjnej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Komisji Rewizyjnej.
2. Posiedzenia Komisji Rewizyjnej zwołuje przewodniczący Komisji Rewizyjnej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, w terminach określonych w Regulaminie Komisji Rewizyjnej.
3. Ponadto posiedzenie Komisji Rewizyjnej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Komisji Rewizyjnej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

#### §83

1. Komisja Rewizyjna wybiera ze swojego grona przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza stanowiących prezydium Komisji Rewizyjnej. Zadaniem Prezydium Komisji Rewizyjnej jest koordynowanie działalności Komisji Rewizyjnej i czynności zleconych przez Komisję Rewizyjną.
2. Komisja Rewizyjna dokonuje ze swego grona wyborów do komisji czasowych, które mogą być powoływane przez Komisję Rewizyjną.
3. Do składu komisji, o których mowa w ust. 2 mogą być doraźnie włączani fachowcy spoza Komisji Rewizyjnej, bez prawa do udziału w głosowaniach.
4. W posiedzeniach Komisji Rewizyjnej, Prezydium Komisji Rewizyjnej i Komisji czasowych mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.
5. **Członkom Komisji Rewizyjnej przyznawane są diety na zasadach określonych uchwałą Walnego Zgromadzenia.**

#### §84

Wewnętrzna strukturę Komisji Rewizyjnej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Komisji Rewizyjnej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### **C. Zarząd**

#### §85

1. Zarząd składa się z 2 osób, w tym prezesa, wybieranych przez Komisję Rewizyjną w sposób przewidziany w § 69 ust. 2, 4 i 5 Statutu. Do Zarządu mogą być wybierane osoby nie będące członkami Spółdzielni.

2. Mandat członka Zarządu wygasa w przypadku odwołania przez Komisję Rewizyjną zwykłą większością głosów w trybie przewidzianym w §69 ust. 3 i 4 Statutu.
3. *Uchylony.*
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. W takim przypadku nie stosuje się wymogu określonego w § 75 ust. 1 Statutu.
5. *Uchylony.*

#### **§86**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni w oparciu o uchwalony przez Komisję Rewizyjną regulamin pracy Zarządu oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał, decyzji i czynności nie zastrzeżonych w Prawie spółdzielczym, Ustawie oraz Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęć w poczet członków,
  - 2) podejmowanie uchwał w sprawach członkowskich,
  - 3) podejmowanie uchwał poprzedzających ustanowienie prawa odrębnej własności lokali,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawach ustanowienia prawa odrębnej własności lokali,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawach ustanowienia spółdzielczego prawa do lokali mieszkalnych,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawach wygaśnięcia prawa do lokali,
  - 7) składanie innych oświadczeń woli w imieniu Spółdzielni wobec jej członków,
  - 8) sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych i innych programów działalności Spółdzielni,
  - 9) opracowywanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 10) bezpośrednie kierowanie gospodarką Spółdzielni w ramach uchwalonych planów gospodarczych i programów,
  - 11) dbałość o majątek Spółdzielni,
  - 12) zaciąganie zobowiązań,
  - 13) podejmowanie uchwał w sprawie ustalania stawek opłat czynszowych za najem lokali i zawieranie umów najmu lokali,
  - 14) sporządzanie sprawozdań z działalności gospodarczej Spółdzielni i sprawozdań finansowych,
  - 15) udzielanie pełnomocnictw,
  - 16) zwoływanie Walnych Zgromadzeń,
  - 17) zgłaszanie w sądzie rejestrowym zmian danych podlegających wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego,
  - 18) podejmowanie uchwał w sprawie wysokości stawek poszczególnych składników opłat, o których mowa w §45 Statutu niezależnych od Spółdzielni.**
3. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Komisji Rewizyjnej i Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§87**

Z prezesem i członkami Zarządu Komisja Rewizyjna zawiera i rozwiązuje umowę o pracę, w oparciu o przepisy Kodeksu pracy. Odwołanie prezesa **lub członka** Zarządu ze składu Zarządu i z funkcji prezesa **lub członka** Zarządu nie narusza jego uprawnień ze stosunku pracy.

#### **§88**

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składa dwóch członków Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba do tego upoważniona przez Zarząd po akceptacji przez Komisję Rewizyjną (pełnomocnik).
2. Oświadczenia woli składa Zarząd w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

#### **§89**

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do

dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

#### **§90**

1. Zarząd pracuje kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.
2. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności.
3. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Zarząd oraz inne sprawy organizacyjne Zarządu określa jego regulamin uchwalony przez Komisję Rewizyjną.

### **D. Postanowienia wspólne dla Komisji Rewizyjnej i Zarządu**

#### **§91**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Komisji Rewizyjnej i Zarządu.
2. W razie konieczności Komisja Rewizyjna może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu, zawieszając równocześnie ich działalność w Komisji Rewizyjnej.

#### **§92**

1. W skład Komisji Rewizyjnej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami działalności gospodarczej Spółdzielni lub będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
2. Członkowie Komisji Rewizyjnej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
3. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Komisji Rewizyjnej lub Zarządu przez organ, który dokonał wyboru.
4. W przypadku naruszenia przez członka Komisji Rewizyjnej zakazu konkurencji, Komisja Rewizyjna może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności – do najbliższego Walnego Zgromadzenia, które powinno być zwołane w terminie 3 miesięcy od daty podjęcia uchwały o zawieszeniu i podjąć uchwałę o odwołaniu członka Komisji Rewizyjnej lub o uchyleniu zawieszenia.
5. Członek zarządu, Komisji Rewizyjnej oraz likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

#### **§93**

Członkowie Komisji Rewizyjnej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

### **E. (Uchylony)**

#### **§94 – §97 (uchylone)**

## **XVIII. Gospodarka Spółdzielni**

#### **§98**

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą za zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu interesów jej członków.

#### **§99**

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów budowlanych,
  - 4) fundusz remontowy,
  - 5) fundusz inwestycyjny.
2. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 w punktach od 3) do

- 5) określone są w Prawie spółdzielczym, Ustawie i przepisach odrębnych.
3. W przypadku konieczności, na podstawie kompetencji określonych w § 81 ust. 1 punkt 7) i 18), zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 mogą być określone w regulaminach uchwalonych przez Komisję Rewizyjną.

#### §100

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
3. Straty bilansowe pokrywane są z funduszy według następujących zasad i kolejności:
  - z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy,
  - z funduszu udziałowego, a w dalszej kolejności,
  - z funduszu inwestycyjnego.

~~W oparciu o powyższe zasady i określoną kolejność, sposób pokrywania strat bilansowych określa uchwała Walnego Zgromadzenia na podstawie §72 ust. 1 pkt. 6) Statutu.~~

- 4. W oparciu o zasady określone w ust. 1 – 3 sposób przeznaczenia pożytków i innych przychodów lub nadwyżek finansowych oraz określoną kolejność i sposób pokrywania strat bilansowych określa uchwała Walnego Zgromadzenia na podstawie §72 ust. 1 pkt. 6) Statutu.**

#### §101

Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali nie będącym członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:

- 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności usługowej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
- 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedla, z zastrzeżeniem urządzeń do doprowadzania lub odprowadzania wody, gazu, prądu elektrycznego oraz innych podobnych urządzeń, nie należących do części składowych gruntu lub budynku, jeżeli wchodzi w skład innego przedsiębiorstwa lub zakładu,
- 3) nieruchomości niezabudowane.

#### §102

1. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.

#### §103

1. Spółdzielnia jest zobowiązana przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie prowadzenia budowy

budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków oraz w okresie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu w zakresie legalności, gospodarności i rzetelności całości swego działania.

2. Lustrację przeprowadza właściwy związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza.
3. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
4. Zarząd obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.

#### **§104**

W przypadku powstania należności nieściągalnych uprawnionymi do ich spisania w ciężar strat są:

- Zarząd do kwoty 5.000,- zł.,
- Komisja Rewizyjna powyżej kwoty 5.000,- zł. - do kwoty 10.000,- zł.,
- Walne Zgromadzenie powyżej kwoty 10.000,- zł.

### **XIX. Przepisy końcowe**

#### **§105**

W sprawach nie uregulowanych Statutem mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze i ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

*Statut został uchwalony przez Zebranie Członków przechodzących ze Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie do Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej "Żbikowska" w Piastowie w dniu 24 lipca 2003r. w oparciu o art. 109 Prawa Spółdzielczego.*

*Niniejszy tekst statutu uwzględnia jego zmiany wynikające z uchwał Zebrania Przedstawicieli: nr 2/2004 z dnia 02.04.2004r., nr 11/2006 z dnia 08.06.2006r., nr 11/2007 z dnia 12.06.2007r., nr 13/2007 z dnia 22.11.2007r., uchwał Walnego Zgromadzenia: nr 11/2009 z dnia 18.06.2009r. nr 10 / 2013 z dnia 20 czerwca 2013r. nr 9/2016 z dnia 02.06.2016r., nr 11/2018 z dnia 07 czerwca 2018r. oraz nr 10/2020 z dnia 17 września 2020r. i stanowi załącznik do uchwały nr 11/2020 z dnia 17 września 2020r. w sprawie przyjęcia jednolitego tekstu Statutu.*

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

/-/

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

/-/