

## **STATUT**

### **Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej w Skierniewicach**

#### **DZIAŁ I**

##### **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

###### **§ 1.**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedziba Spółdzielni znajduje się w Skierniewicach ul. Reymonta 29
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1986 roku. - Prawo spółdzielcze tekst jednolity z dnia 20 lutego 2020 roku (Dz.U. z 2020 r. Nr 275, z późn. zm.) zwanej dalej Prawem Spółdzielczym i ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych tekst jednolity z dnia 8 maja 2018 roku (Dz.U. z 2018 r. Nr 845, z późn. zm.) zwana dalej Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

###### **§ 2.**

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

###### **§ 3.**

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

###### **§ 4.**

Dla realizacji zadań określonych w § 2 i § 3 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie i mienie jej członków,
- 3) prowadzi działalność społeczną oświatową i kulturalną.

#### **DZIAŁ II**

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

###### **Rozdział I**

## Członkowie

### § 5.

1. Członkiem Spółdzielni jest każda osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - a) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (zwane dalej: „ekspektatywą własności”,
  - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - c) lub będąca założycielem spółdzielni.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o prawo odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własnościowa lub będąca założycielem spółdzielni.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
5. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
6. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą: nabycia roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

### § 6.

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków. Rejestr zawiera imiona i nazwiska, miejsce ich zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę), zmiany ww. danych, datę powstania członkostwa oraz datę ustania członkostwa. W rejestrze członków Spółdzielnia umieszcza informacje o zaległościach członków z tytułu opłat za używanie lokali, jeśli zadłużenie przekracza 3 miesiące. Spółdzielnia ma obowiązek wykreślenia wpisu z rejestru w terminie 30 dni od spłaty, pod warunkiem spłacenia całości zadłużenia wraz z odsetkami za zwłokę oraz ewentualnych kosztów sądowych i egzekucyjnych.
2. Potwierdzeniem uzyskania członkostwa, jest wpis do rejestru członków.

## Rozdział II

### Prawa i obowiązki członków

### § 7.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
  - 2) prawo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
  - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
  - 5) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
  - 7) prawo zgłoszenia projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
  - 8) prawo zgłoszenia poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
  - 9) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa i statutu,
  - 10) prawo 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,
  - 11) prawo przeglądania rejestrów członków w zakresie swojego wpisu,
  - 12) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
  - 13) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
  - 14) prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu,
  - 15) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
  - 16) korzystanie z innych praw określonych w statucie,
3. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów o których mowa w pkt 10, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Wysokość opłat określa Zarząd.
4. Statut, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej.

## § 8.

### 1. Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

- 4) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanego udziału,
- 5) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele nie określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu,
- 8) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 9) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,
- 10) udostępnić lokal w celu usunięcia awarii, a w przypadku odmowy udostępnienia lokalu ponieść pełną materialną odpowiedzialność za szkody wynikłe z nieusunięcia awarii,
- 11) udostępnić Spółdzielni lokal, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, w celu:
  - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu, odczytu wskazań urządzeń pomiarowych i podzielników, ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.
  - b) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.
- 12) poinformować na piśmie Spółdzielnię o zamiarze dokonania zmian konstrukcyjnych w lokalu (np. wyburzeniu ścian), niezależnie od konieczności spełnienia innych wymogów wynikających z ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.
- 13) wykonywanie innych obowiązków określonych w ustawie i statucie Spółdzielni,
- 14) uzyskać zgodę Spółdzielni na wykorzystanie lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu.

2. W przypadku wystąpienia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej (zgodnie z art. 6<sup>1</sup> Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

3. W zawiadomieniu o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu, członek Spółdzielni obowiązany jest podać ilość osób zamieszkujących w lokalu, telefon kontaktowy, a także imiona i nazwiska wszystkich pełnoletnich osób zamieszkujących w lokalu, adresy korespondencyjne, jeżeli są inne niż adres lokalu, w którym zamieszkują.

### **Rozdział III**

#### **Postępowanie wewnątrz spółdzielcze:**

##### § 10.

1. Od uchwał podjętych w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.

2. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie uchwała Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 30 dni od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej

uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.

4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.

5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Jednakże od uchwały Rady Nadzorczej, która zapadła wskutek odwołania członka od uchwały Zarządu, odwołanie do Walnego Zgromadzenia nie przysługuje.

#### § 11.

1. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

2. Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swych praw w drodze sądowej. W razie wystąpienia na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnątrz spółdzielcze ulega umorzeniu.

3. skreślony

### **Rozdział IV**

#### **Ustanie członkostwa:**

#### § 12.

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 4) rozwiązania umowy o budowę lokalu;
- 5) śmierci członka.

2. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.

§ 13  
skreślony  
§ 14  
skreślony  
§ 15  
skreślony  
§ 16  
skreślony  
§ 17  
skreślony

§ 18

Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon. Osobę prawną, będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej.

### **DZIAŁ III**

#### **PRAWA DO LOKALU**

##### **Rozdział I**

###### **Prawa do lokalu Postanowienia ogólne**

###### **§ 19.**

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swych członków Spółdzielnia w budynku stanowiącym własność lub współwłasność może:

- 1) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w tym garaży,
- 2) wynajmować członkom lokale mieszkalne i użytkowe.
- 3) ustanawiać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

2. Członek Spółdzielni Mieszkaniowej może korzystać:

- 1) ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) z prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
- 3) ze spółdzielczego własnościowego prawa do garażu stanowiącego samodzielny lokal,
- 4) z prawa odrębnej własności garażu stanowiącego samodzielny lokal,
- 5) z prawa współwłasności lokalu garażowego.
- 6) z ekspektatywy odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

###### **§ 20.**

skreślony

##### **Rozdział II**

###### **Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu:**

###### **§ 21.**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. (skreślony)
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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnych z rzeczywistością jest nieważna.
6. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do garaży.

§ 22.

skreślony

§ 23.

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

§ 24.

1. Jeżeli 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.”

§ 25.

W wypadku długotrwałych zaległości z uiszczaniem opłat na pokrycie opłat, o których mowa w § 44 niniejszego Statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującego 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 ( Dz.U. z 2020 r. , poz.532) stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej. Byli posiadaczom własnościowego prawa do lokalu, które zostało zbyte na licytacji, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 26.

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, o której mowa w ust.1, potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu- potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Rada Nadzorcza uchwała regulamin przeprowadzania przetargu na zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, o którym mowa w ust.1 i w §27 ”,

§ 27.

1. W wypadku wygaśnięcia 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 sześciu miesięcy; w takim wypadku postanowienia przepisy poprzedzające stosuje się odpowiednio.

3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość tego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17<sup>ll</sup> ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### § 28.

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

#### § 29.

1. Na pisemne żądanie członka, oraz osoby nie będącej członkiem Spółdzielni któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową zadania inwestycyjnego przypadającego na jego lokal w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

2) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,

3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat przewidzianych w § 44 i 45 statutu (opłaty eksploatacyjne).

2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

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.

#### § 30.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka oraz osobę nie będącą członkiem której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części. 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.

2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

#### § 31.

1. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności tego lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.
2. Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lokalu może być dokonane na warunkach określonych w ustawie.

### Rozdział III

#### Prawo odrębnej własności lokalu

##### § 32.

1. Właścicielowi wyodrębnionego lokalu służy prawo nieograniczonego władania lokalem w granicach określonych ustawą oraz prawo korzystania wraz z pozostałymi współwłaścicielami w częściach wspólnych nieruchomości w granicach określonych wysokością przypadających udziałów we współwłasności części wspólnych (gruntu, klatek schodowych, dróg dojazdowych i urządzeń budynku).
2. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowego zadania inwestycyjnego, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu, zwaną dalej umową o budowę lokalu.
3. Umowa o budowę lokalu zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu oraz 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 oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową określonych w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu, zasady ustalania wysokości kosztów budowy określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 3) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) inne warunki, a w szczególności:
    - a) rodzaj prawa do gruntu, na którym usytuowany jest budynek,
    - b) termin wpłat wkładu budowlanego,
    - c) termin ostateczny rozliczenia kosztów budowy lokalu,
    - d) termin ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu,
    - e) koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu,
  - 6) warunki i termin wypowiedzenia umowy przez osobę o której mowa w § 32 ust. 2 lub Spółdzielnię, z zachowaniem przepisów art. 20 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Koszty wyceny odrębnej własności lokalu, koszty zawarcia umowy, tj. koszty zawarcia aktu notarialnego, podatku od czynności cywilnoprawnych, opłat skarbowych, opłat kancelaryjnych

oraz koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### § 33.

1. Koszty budowy lokalu ustala się dwuetapowo:

1) wstępnie przy podpisaniu przez Spółdzielnię umowy o budowę lokalu z osobą o której mowa w § 32 ust. 2 ,

2) ostatecznie po końcowym rozliczeniu kosztów budowy w terminie nie przekraczającym okresu 3 miesięcy.

2. Wkład budowlany ustala się w wysokości całości kosztów realizacji zadania inwestycyjnego, przypadających na lokal.

3. Wkład budowlany osoby o której mowa w § 32 ust. 2 zobowiązany jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba o której mowa w § 32 ust. 2 jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami.

4. Wysokość zaliczki na wkład budowlany, rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy ich wnoszenia określa umowa o budowę lokalu.

#### § 34.

1. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów realizacji zadania inwestycyjnego oraz kosztów przypadających na poszczególne lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

#### § 35.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w §32, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywą odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany.

3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 36.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby o której mowa w § 32 ust. 2 albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę o której mowa w § 32 ust. 2 , które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### § 37.

1. 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 nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

#### § 38.

Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa na jej rzecz w Spółdzielni lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, osoba, ubiegająca się o ustanowienie prawa na jej rzecz w Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione, a w szczególności:

- 1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego;
- 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy.

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

#### § 39.

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego członkiem właściciela lokalu, podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 40.

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, oblicza się według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni, spółdzielczych własnościowych praw do lokali.

#### § 41

Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

## **Rozdział IV**

### **Wynajem lokali**

#### **§ 42.**

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, w tym garaże, znajdujące się w budynkach w tym celu wybudowanych lub nabytych przez Spółdzielnię. Spółdzielnia może wynajmować lokale także w innych budynkach, jeżeli nie może ustanowić do prawa odrębnej własności do lokalu, ze względu na cechy techniczno-użytkowe tych lokali lub brak na nie popytu.

#### **§ 43.**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.

## **Rozdział V**

### **Opłaty za używanie lokali**

#### **§ 44.**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe 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. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe 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 oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, w tym również na fundusz remontowy, z zastrzeżeniem §44 ust.5.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów w związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych stanowiących mienie Spółdzielni oraz z wykonaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, o którym mowa w § 79ust. 2 pkt 3.

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 oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem §46. 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.

5. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3, 5 i 6 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,

7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### § 45.

1. Opłaty, o których mowa w § 44 wnosi się co miesiąc do ostatniego dnia danego miesiąca.

Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulacje wysokości opłat.

2. Opłaty, o których mowa w §44 ust. 1-3, 5 i 6 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w §44 ust. 1-3, 5 i 6, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

4. 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 w §44 ust. 1-3, 5 i 6, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 3 zdanie drugie stosuje się.

4. Członkowie Spółdzielni, jak też 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. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmian wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

5..Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

1)ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 44 ust. 1-2 i 4;

2)ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

#### § 46.

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 udziału w nieruchomości wspólnej.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

## **DZIAŁ IV ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **Rozdział I Postanowienia ogólne**

#### § 47.

Organami Spółdzielni są:

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

#### § 48.

Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu oraz delegatów do Krajowej Rady Spółdzielczej, jak również odwołanie tych osób następuje w głosowaniu tajnym. Wybory są dokonywane spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

#### § 49.

Przy obliczaniu wymaganej dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

### **Rozdział II**

#### **Walne Zgromadzenie**

#### § 50.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych i członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi - przez

ustanowionych w tym celu swych pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.

3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz mogą uczestniczyć inne zaproszone osoby Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.

#### § 51.

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej,

2) rozpatrywanie rocznych sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,

3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,

4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,

5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,

6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych, występowania z nich, w tym także nabycia lub zbycia udziałów (akcji) tych organizacji,

7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,

9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,

10) uchwalanie zmian statutu,

11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,

12) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,

13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,

14) uchwalanie regulaminów: obrad Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej oraz innych regulaminów, których uchwalanie jest zastrzeżone w statucie do właściwości Walnego Zgromadzenia,

2. Postanowienia ust. 1 pkt 5 nie stosuje się do ustanawiania i przenoszenia prawa odrębnej własności lokali,

#### § 52.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.

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

3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:

a) Rady Nadzorczej,

b) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni, nie mniej jednak niż trzech członków.

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

5. W przypadku wskazanym ust. 3 i 4, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania.



Jeżeli to nie następuje Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

#### § 53.

1. O zwołaniu Walnego Zgromadzenia powiadamia się wszystkich członków na piśmie oraz Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. W wypadku przewidzianym w ust. 2 zgłoszenie żądania umieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni, Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w sposób określony w ust.1.

#### § 54.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 53. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
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.

#### § 55.

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych członków.
2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
3. Z zastrzeżeniem § 48 głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie. Jednakże na żądanie 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne.

#### § 56.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Członek Spółdzielni lub Zarząd Spółdzielni może zaskarżyć do sądu w trybie i terminie określonym w Prawie spółdzielczym uchwałę z powodu jej niezgodności z postanowieniami statutu, bądź dobrymi obyczajami lub z powodu godzenia przez nią w interesy Spółdzielni albo mającej na celu pokrzywdzenie członka.
4. Orzeczenie sądu ustalające nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### § 57.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez niego członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie co najmniej: 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., który jest przyjmowany na Walnym Zgromadzeniu.

#### § 58.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni oraz upoważnieni przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat., o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

### **Rozdział III**

#### **Rada Nadzorcza**

#### § 59.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.  
Rada Nadzorcza składa się z 5 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie.

#### § 60.

1. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani na okres 3 lat spośród członków Spółdzielni.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i kończy się z dniem wyboru członków nowej Rady.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje .
4. Ponowny wybór na członka Rady Nadzorczej jest możliwy jeżeli istniała kadencyjna przerwa pomiędzy poprzednim pełnieniem tej funkcji przez danego członka Rady Nadzorczej.
5. Do rady mogą być wybierani wyłącznie członkowie spółdzielni. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

#### § 61.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Przed upływem kadencji mandat członka Rady Nadzorczej wygasa wskutek:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru nowego członka Rady Nadzorczej. Kadencja nowego członka Rady upływa z końcem kadencji całej Rady.

## § 62.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1) uchwalanie planów gospodarczych oraz programów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej,

2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:

- badanie okresowych sprawozdań finansowych,
- dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
- nadzór nad realizacją uchwał Walnego Zgromadzenia,
- przeprowadzanie kontroli załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- kontrola wykonania planów gospodarczych Spółdzielni, badanie okresowych zamknięć rachunkowych i stanu majątkowego Spółdzielni,

3) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badania sprawozdań finansowych,

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

5) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajową Radę Spółdzielczą i nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych,

6) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,

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

8) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,

9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych, dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarcza dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,

10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz nieruchomości wspólnych, nieruchomości Spółdzielni, a także związanych z innymi zobowiązaniami Spółdzielni i zasad ustalania opłat przypadających na lokale z tego tytułu,

11) opiniowanie wniosków Zarządu w przedmiocie zaciągania kredytów,

12) zatwierdzanie regulaminu Zarządu,

13) rozpatrywanie wniosków członków dotyczących działalności Spółdzielni,

14) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym,

15) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

## § 63.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona przewodniczącego Rady, zastępcę przewodniczącego Rady i Sekretarza, którzy stanowią Prezydium Rady. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

2. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Komisję Rewizyjną, której zadaniem jest badanie gospodarki finansowej Spółdzielni, prawidłowości rozliczeń z członkami Spółdzielni, wstępne badanie sprawozdań finansowych i kontrola zabezpieczenia majątku Spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza w miarę potrzeby może powoływać także komisje do zbadania poszczególnych spraw.

4. Szczegółowy zakres i tryb działania komisji określają ich regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorcza.

#### § 64.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.

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

3. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty odbycia tego Zgromadzenia.

#### § 65.

Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów w obecności ponad połowy ogólnej liczby członków Rady.

#### § 66.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście.

#### § 67.

Obsługę posiedzeń Rady Nadzorczej zapewnia Zarząd. Zakres tej obsługi określany jest uchwałą Rady Nadzorczej.

#### § 68.

Tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Radę określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## Rozdział IV

### Zarząd

#### § 69.

Zarząd składa się z 2 osób. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. W wypadku przewidzianym w § 54 ust. 1 członków Zarządu może odwołać także Walne Zgromadzenie.

Członkowie Zarządu są wybierani na czas nieokreślony.

#### § 70.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów Spółdzielni należy do Zarządu.
3. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 71.

1. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu i zwołuje posiedzenia Zarządu.
2. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby.
3. Zarząd podejmuje uchwały kolegialnie —jednomyślnie.
4. W posiedzeniach Zarządu może brać udział z głosem doradczym przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez tę Radę jej członek.
5. Posiedzenia Zarządu są protokolowane. Protokół podpisują wszyscy członkowie Zarządu obecni na posiedzeniu.

#### § 72.

1. 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 jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Z zakresu czynności, o których mowa w ust. 1, wyłączone są następujące sprawy, które wymagają uchwały Zarządu:
  - a) ustanawianie praw do lokali,
  - b) sprawy inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących,
  - c) zaciąganie kredytów,
  - d) nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych,
  - e) przyjęcie wniosków i sprawozdań, które mają być przedstawione Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
  - f) ustalanie wynagrodzeń pracowników Spółdzielni i wprowadzanie regulaminów pracy.

#### § 73.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.

#### § 74.

Tryb pracy Zarządu oraz zakres czynności prezesa, jego zastępcy określa regulamin uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

## Rozdział V

### Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu:

#### § 75.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. Jednakże w razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni lub pełnomocnikami zarządu oraz osoby pozostające z członkami zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

#### § 76.

Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji i stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

#### § 77.

Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.

## DZIAŁ V ZASADY FINANSOWE SPÓŁDZIELNI

#### § 78.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnianiu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
3. 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 oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
4. 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 udziału w nieruchomości wspólnej.

## § 79.

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:

- 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
- 2) fundusz zasobowy i zasobów mieszkaniowych powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.

2. Ponadto Spółdzielnia tworzy:

- 1) fundusz wkładów mieszkaniowych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych,
- 2) fundusz wkładów budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów budowlanych,
- 3) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, powstający z wpłat wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz z innych źródeł określonych w przepisach ustawowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi własność Spółdzielni.

Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

## § 80.

1. Zysk Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.

2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, co najmniej 5% nadwyżki przeznaczana się na zwiększenie funduszu zasobowego jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.

Część nadwyżki bilansowej pozostałej po dokonaniu odpisu przeznaczana się na cele określone w uchwale Walnego Zebrania,

3. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego, oraz innych funduszy wskazanych w uchwale Walnego Zgromadzenia.

## § 81.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

2. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w siedzibie Zarządu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

4. Ogłoszenia sprawozdania wraz z innymi dokumentami określonymi w przepisach, o których mowa w ust. 1, dokonuje się w Monitorze Spółdzielczym.

## DZIAŁ VI POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 82.

Zmiana statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.

§ 83.

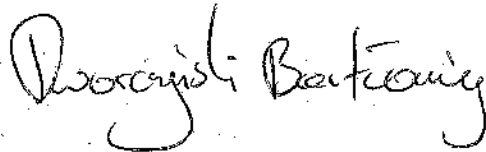
Uchwalony statut wchodzi w życie z dniem rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 84.

Zmiany Statutu uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 4 września 2020 r. będą obowiązywały od dnia zarejestrowania zmian Statutu, z wyjątkiem tych postanowień, które na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze obowiązują od dnia wejścia ww. ustawy w życie.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia



SPÓŁDZIELNIA  
Budowlano - Mieszkaniowa  
96-100 Skiermiewice, ul. Reymonta 29  
tel. (0-46) 832-58-10  
NIP 836-100-17-69 Regon 000487410