



2026-06-20

# STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów”



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „KSAWERÓW”  
AL. NIEPODLEGŁOŚCI 43, 02-653 WARSZAWA  
TEL. 22 843 25 17, 22 853 56 51

KRS 0000025563

NIP 525-001-14-73

REGON 011020095

## Spis treści

<b>I. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.</b> .....	2
<b>II CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.</b> .....	3
2.1 CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI. ....	3
2.2. PRZETWARZANIE DANYCH OSOBOWYCH .....	5
2.3. TRYB I ZASADY PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI. ....	6
2.4. PRAWA CZŁONKÓW. ....	7
2.5. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW. ....	9
2.6. USTANIE CZŁONKOSTWA. ....	10
2.7. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE. ....	10
<b>III ORGANY STATUTOWE</b> .....	11
3.1. ORGANY STATUTOWE SPÓŁDZIELNI. ....	11
3.2. WALNE ZGROMADZENIE. ....	12
3.3. RADA NADZORCZA. ....	16
3.4. ZARZĄD. ....	19
3.5. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU. ....	22
3.6. ZEBRANIE MIESZKAŃCÓW DANEGO BUDYNKU. ....	22
3.7. KOMITETY DOMOWE. ....	23
<b>IV TYTUŁY PRAWNE LOKALI.</b> .....	24
4.1. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO. ....	24
4.2. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO. ....	27
4.3. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU. ....	29
4.4. NAJEM LOKALU. ....	33
<b>V. ZAMIANA LOKALI.</b> .....	33
<b>VI. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI.</b> .....	34
6.1. ZASADY OGÓLNE. ....	34
6.2. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI. ....	35
<b>VII. LUSTRACJA.</b> .....	40
<b>VIII. PODZIAŁ SPÓŁDZIELNI.</b> .....	41
<b>IX. UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI.</b> .....	42
<b>X. PRZEPISY KARNE.</b> .....	43
<b>XI. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.</b> .....	44

# STATUT

## Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów”

---

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

---

#### § 1

1. Nazwa Spółdzielni Mieszkaniowej brzmi: „Spółdzielnia Mieszkaniowa Ksawerów” zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą i miejscem działalności Spółdzielni jest m.st. Warszawa.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

#### § 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. „Prawo Spółdzielcze” (**Dz.U. z 2026 r. poz. 521**), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558), ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048) i innych Ustaw, a także w oparciu o postanowienia zarejestrowanego Statutu.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem członków, działa na rzecz i w ich interesie prowadząc wspólną gospodarkę przy zapewnieniu korzyści dla swoich członków.
3. Spółdzielnia powstała w wyniku podziału Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów” i działa w oparciu o składniki majątkowe przyjęte od ww. Spółdzielni.

#### § 3

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin.

#### § 4

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni.
2. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni.
3. Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.

#### § 5

Dla realizacji celów określonych w § 3 Spółdzielnia:

1. Ustanawia spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych.
2. Ustanawia prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu.
3. Wynajmuje członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu.
4. Wynajmuje miejsca postojowe i parkingowe,
5. Wynajmuje części wspólne nieruchomości, z których dochód stanowi przychód danej nieruchomości.

## § 6

1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych i społecznych, jak też zawierać umowy o współpracy z innymi osobami dla realizacji celu określonego w § 3 Spółdzielnia może też przystępować do Związku Rewizyjnego.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do organizacji gospodarczych jest Walne Zgromadzenie, a do organizacji społecznych – Rada Nadzorcza.

---

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

---

### **2.1 CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI.**

## § 7

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni,
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w zasobach Spółdzielni,
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni,
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu w zasobach Spółdzielni, zwane dalej "ekspektatywą własności", lub
  - 5) będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu w zasobach Spółdzielni przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Przepisy ust. 1 i 4 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup>, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 8

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) nabycia ekspektatywy własności,
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej Ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 tej Ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6 poniżej,
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej Ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
  - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
2. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
3. 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.

## 2.2. PRZETWARZANIE DANYCH OSOBOWYCH

### § 9

1. Zarząd prowadzi wykazy oraz rejestry zawierające dane osobowe wszystkich osób posiadających tytuły prawne do lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni w tym członków Spółdzielni.
2. Rejestr członków Spółdzielni zawiera: imię i nazwisko, datę przyjęcia w poczet członków, datę ustania członkostwa.
3. Spółdzielnia jest Administratorem danych osobowych osób posiadających tytuły prawne do lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni, w tym członków zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 i art. 14 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej: „RODO”).
4. Zarząd przyjmuje Politykę Ochrony Danych Osobowych zgodną z wymogami RODO.
5. Spółdzielnia pozyskała i przetwarza dane osobowe osób posiadających tytuł prawny do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni, w tym członków, z uwagi na łączący stosunek prawny lub faktyczny, wynikający z działalności prowadzonej przez Spółdzielnię. Może to być stosunek wynikający z członkostwa w Spółdzielni lub posiadania prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni bądź użytkowania /zamieszkiwania w takim lokalu; z zawartej ze Spółdzielnią jakiegokolwiek umowy (czynnej lub już zakończonej); z faktu wystąpienia do Spółdzielni z wnioskiem, zapytaniem, prośbą, skargą, etc. i koniecznością utrzymania kontaktu w tym zakresie, w tym w sprawach opisanych powyżej.
6. Dane osobowe Spółdzielnia pozyskuje dane osobowe od osób posiadających tytuł prawny do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni, osób najbliższych tych osób, lub organów administracji publicznej.
7. Spółdzielnia najczęściej przetwarza dane osób w zakresie: danych identyfikujących (imię/imiona, nazwisko/nazwiska, płeć, wiek, stan cywilny, rodzaj ustroju majątkowego panującego w małżeństwie/jeśli dotyczy/, nr PESEL, NIP, rodzaj i numer dowodu tożsamości) oraz danych kontaktowych (adres kontaktowy, adres e-mail, nr telefonu kontaktowego).
8. Zakres danych osobowych, które Spółdzielnia przetwarza, zależy od indywidualnej sytuacji i potrzeby i może być różny.
9. Prawnie uzasadnionym interesem Spółdzielni do pozyskiwania i przetwarzania danych osobowych jest potrzeba realizacji zasadniczego przedmiotu działalności Spółdzielni, jakim jest zarządzanie jej zasobami – nieruchomościami niezabudowanymi oraz zabudowanymi budynkami mieszkalnymi lub użytkowymi, w których prawa do lokali posiadają, w zasadniczej większości, członkowie Spółdzielni. W tym zakresie dla realizacji powyższego celu Spółdzielnia przetwarza dane, aby – w zależności od konkretnej sytuacji:
  - 1) móc zapewnić prawidłową gospodarkę i zarządzanie zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni oraz majątkiem Spółdzielni nie wchodzącym do jej zasobu mieszkaniowego,
  - 2) móc prowadzić w sposób prawidłowy rejestr członków Spółdzielni, stosownie do wymogów określonych w art. 30 Ustawy Prawo spółdzielcze;

- 3) móc zapewnić członkom Spółdzielni realizację ich praw oraz wykonywania obowiązków wynikających ze stosunku członkostwa oraz posiadania praw do lokali w zasobach Spółdzielni,
  - 4) móc zapewnić realizację uprawnień członków Spółdzielni do przeniesienia na ich rzecz własności przysługujących im lokali spółdzielczych w zasobach Spółdzielni,
  - 5) móc zapewnić organom Spółdzielni (Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd, Komitety Domowe), realizację przewidzianych dla tych organów uprawnień i obowiązków,
  - 6) móc realizować nałożone na nas obowiązki sprawozdawcze, rachunkowe, księgowe, etc., przewidziane przez przepisy prawa,
  - 7) móc zawierać i realizować zawarte umowy,
  - 8) móc prowadzić marketing produktów własnych Spółdzielni – tj. dotyczących najmu lub dzierżawy wolnych nieruchomości w zasobach Spółdzielni;
  - 9) móc się kontaktować z osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni w tym członków Spółdzielni w powyższych sprawach,
  - 10) obsługiwać prośby, wystąpienia, zapytania, osoby posiadające tytuł prawny do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni w tym członków Spółdzielni etc. przekazywane w szczególności organom statutowym Spółdzielni lub Działowi Technicznemu; móc ustalać, dochodzić lub bronić się przed roszczeniami, w tym po to, aby prowadzić windykację należności oraz uczestniczyć w postępowaniach sądowych, arbitrażowych i mediacyjnych,
  - 11) móc prowadzić analizy statystyczne,
  - 12) przechowywać dane dla celów archiwizacyjnych, oraz zapewnić rozliczalność (tj. wykazać, że Spółdzielnia spełnia obowiązki wynikające z przepisów prawa),
  - 13) dodatkowo, przepisy prawa mogą wymagać od Spółdzielni przetwarzania pozyskanych danych dla celów podatkowych, rachunkowych i sprawozdawczych.
10. Spółdzielnia będzie przechowywać dane osobowe osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni w tym członków Spółdzielni do czasu istnienia podstawy do ich przetwarzania. Okres przechowywania danych nie będzie jednak krótszy niż okres ustawowy wymagany dla przechowywania tego rodzaju danych.
11. Spółdzielnia nie prowadzi zautomatyzowanego podejmowania decyzji oraz automatycznego profilowania danych osobowych. Przetwarzanie danych odbywa się zarówno w sposób ręczny jak i z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego.

### **2.3. TRYB I ZASADY PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI.**

#### § 10

Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna

zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych — członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności — deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

## 2.4. PRAWA CZŁONKÓW.

### § 11

1. Prawa wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) brania czynnego udziału w życiu spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
  - 4) do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 5) żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 6) żądania w trybie określonym w Statucie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz przedłożenia projektów uchwał w tych sprawach.
  - 7) zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
  - 8) przeglądania rejestru członków,
  - 9) wglądu do dokumentów finansowych dotyczących rozliczeń związanych z eksploatacją, mediami i funduszem remontowym,
  - 10) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
  - 11) korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
  - 12) zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
  - 13) żądania zawarcia umowy:
    - a) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
    - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
    - c) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub do garażu.
  - 14) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 15) do wynajęcia lokalu lub jego części,
  - 16) korzystania z innych praw określonych w Statucie,

- 17) do otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz zaznajomienia się z opinią, raportem biegłego rewidenta dotyczących rocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni, a także prawo otrzymania kopii:
    - a) uchwał organów Spółdzielni;
    - b) protokołów z obrad organów Spółdzielni;
    - c) rocznych sprawozdań finansowych;
    - d) faktur;
    - e) umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z uwzględnieniem postanowień ust. 4;
    - f) protokołów lustracji;
    - g) innych dokumentów, których udostępnienie nie jest zastrzeżone prawem.
  - 18) żądania rozpatrzenia przez właściwe organa Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności, prawo wystąpienia z wnioskiem o wykup nieruchomości budowlanej z bonifikatą na zasadach określonych w art. 35 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 19) prawo żądania w drodze sądowej ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu w przypadku bezczynności Spółdzielni, bez ponoszenia opłat sądowych,
  - 20) korzystania na własny koszt z pomocy biegłego, eksperta lub doradcy podczas obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 21) prawo korzystania z innych uprawnień określonych w Statucie i przepisach prawa.
3. Uprawnienia przewidziane w ust. 2 nie obejmują prawa zapoznania się z treścią protokołów obrad organów spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.
  4. 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 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
  5. Koszty sporządzenia odpisów i kopii, o których mowa w ust. 2, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalanych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni, wnioskujący o ich otrzymanie, w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni, po kosztach sporządzenia.
  6. Spółdzielnia udostępnia na stronie internetowej Spółdzielni Statut oraz Regulaminy. Uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, protokoły z lustracji i roczne sprawozdania finansowe z zachowaniem zasad wynikających z § 9 Statutu udostępniane są wyłącznie członkom Spółdzielni.



## 2.5. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.

### § 12

1. Obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek obowiązany jest:
  - 1) przestrzegać postanowień Statutu Spółdzielni,
  - 2) przestrzegać postanowień unormowań wewnętrznych Spółdzielni, w tym obowiązujących regulaminów i uchwał organów Statutowych
  - 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
  - 4) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 5) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
  - 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
  - 7) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
  - 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
  - 9) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu,
  - 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
  - 11) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
  - 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
  - 13) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 14) pokryć szkody w nieruchomości wspólnej lub w budynkach stanowiących mienie Spółdzielni wyrządzone w czasie prowadzenia robót remontowych w swoim lokalu,
  - 15) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
  - 16) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.
3. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.

## 2.6. USTANIE CZŁONKOSTWA.

### § 13

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

### § 14

1. Członek spółdzielni, 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 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### § 15

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

## 2.7. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

### § 16

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem, a organami Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

## § 17

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu miesiąca od dnia ich złożenia. O sposobie załatwiania wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy 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 wewnątrzspółdzielczym.

## § 18

1. 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.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

---

## **III ORGANY STATUTOWE**

---

### **3.1. ORGANY STATUTOWE SPÓŁDZIELNI.**

## § 19

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
  - 4) Zebrania Mieszkańców Danego Budynku,
  - 5) Komitety Domowe.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2-3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.

4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez organy wskazane w ust. 1 pkt. 1-3 określają postanowienia niniejszego Statutu oraz regulaminy uchwalane na jego podstawie.

### 3.2. WALNE ZGROMADZENIE.

#### § 20

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym i najważniejszym organem Spółdzielni.
2. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu.
4. Pełnomocnikiem członka spółdzielni będącego osobą fizyczną może być:
  - a) osoba bliska członka z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu,
  - b) adwokat lub radca prawny,
  - c) inny członek tej samej Spółdzielni.
5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. **Nieważność pełnomocnictwa powoduje również brak oświadczenia, o którym mowa w ust.9 poniżej.**
6. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
7. Członek Spółdzielni lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia Spółdzielni pełnomocnictwa, a w przypadku, gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska członka – również oświadczenia, o którym mowa w ust. 7 i 9 poniżej, nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
8. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko członka udzielającego pełnomocnictwa, imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka, czytelny podpis członka udzielającego pełnomocnictwa.
9. **Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, że spełnia wymóg, o którym mowa w ust. 4 lit. a) powyżej. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia jest nieważne.**
10. **Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej lub członków Zarządu Spółdzielni.**
11. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
12. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
13. 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.*

14. *W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.*
15. *Każdy członek spółdzielni dysponuje jednym głosem.*

## § 21

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest zobowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - a) Rady Nadzorczej,
  - b) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

## § 22

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia pisemnie wszystkich członków, na co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać:
  - a) czas, miejsce, porządek obrad,
  - b) informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad,
  - c) informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienia dokonuje się poprzez pozostawienie w skrynkach pocztowych EURO lokali członków (w budynkach w zasobach Spółdzielni), wywieszenie w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni, a także zamieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Rada Nadzorcza, Zarząd, członkowie Spółdzielni, mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
5. Projekty uchwał, w tym przygotowanych w wyniku żądań, o których mowa w ust. 4, powinny być wyłożone w siedzibie Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

6. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał, nie później niż na trzy dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
8. Zarząd przygotowuje pod względem formalnym projekty uchwał i poprawki zgłoszone przez Członków Spółdzielni oraz przedkłada je pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu.

### § 23

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę członków spółdzielni uczestniczących w obradach.
2. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 22 Statutu. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów, z wyjątkiem spraw, gdy ustawa wymaga kwalifikowanej większości głosów określając ją na:
  - a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu spółdzielni,
  - b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - c) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia spółdzielni,
  - d) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji spółdzielni.

#### 5. W sprawach:

- a) likwidacji Spółdzielni;
- b) przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań w przypadku likwidacji Spółdzielni;
- c) zbycia nieruchomości;
- d) zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki,

do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w obradach Walnego Zgromadzenia uczestniczyła co najmniej jedna trzecia ogólnej liczby uprawnionych.

6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni oraz odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu.
7. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
8. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
9. 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.
10. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.



11. Jeżeli zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
12. 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 o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
13. Prawomocne orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### § 24

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera członek Zarządu Spółdzielni.
2. Otwierający obrady zarządza wybór prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz i jeden asesor.
3. Członek Zarządu nie może wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, sporządzania projektów uchwał, poprawek do nich, przeprowadzania obrad Walnego Zgromadzenia, przeprowadzania wyborów, zasad uczestnictwa członków w Walnym Zgromadzeniu, sporządzania protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.
5. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym zastrzeżeniem, że nie można zaliczyć członków uprawnionych lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

#### § 25

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin kontynuacji przerwane go Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwane go Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed terminem określonym Uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

#### § 26

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej.
2. Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach.
3. Udzielanie absolutorium członkom Zarządu.

4. Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat.
6. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
7. Podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości dla potrzeb, których przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
8. Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
9. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni.
10. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
11. Uchwalanie Statutu i jego zmian.
12. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
13. Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
14. Odwoływanie członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
15. Wybór i odwołanie Członków Rady Nadzorczej.
16. Uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia.
17. Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.
18. Uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnej na cele mieszkaniowe.
19. Podejmowanie uchwał w sprawach leżących w kompetencjach Walnego Zgromadzenia przewidzianych przepisami prawa lub Statutu.

### 3.3. RADA NADZORCZA.

#### § 27

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w liczbie 7 – 9 spośród członków Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę w przedmiocie określenia liczby członków Rady Nadzorczej, która będzie obowiązywać w danej kadencji.
3. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów, zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
4. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana i umocowana przez osobę prawną.
5. Kandydat na członka Rady Nadzorczej nie może być skazany prawomocnym wyrokiem karnym za przestępstwa popełnione z winy umyślnej podlegające

ściganiu z oskarżenia publicznego. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby jest nieważna.

6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
7. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne następujące po sobie kadencje Rady Nadzorczej Spółdzielni.
8. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez 2 kolejne następujące po sobie kadencje.
9. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Czas trwania kadencji liczy się od daty obrad Walnego Zgromadzenia, na którym zostali wybrani członkowie Rady Nadzorczej do daty Walnego Zgromadzenia odbywającego się w trzecim roku kalendarzowym, na którym odbywać się będą kolejne wybory do Rady Nadzorczej. Mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają z chwilą wyboru nowych członków Rady w roku, w którym upływa kadencja lub z ostatnim dniem roku kalendarzowego w którym winny odbyć się kolejne wybory.

#### § 28

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 biorących udział w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie;
  - 2) zrzeczenia się mandatu;
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni;
  - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wybierany jest w głosowaniu tajnym na okres do końca kadencji nowy członek Rady Nadzorczej.

#### § 29

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej.
2. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych;
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem zabezpieczenia potrzeb członków i przestrzegania praw jej członków;
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem realizacji przez Zarząd uchwał Walnego Zgromadzenia oraz wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
3. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.

4. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
5. Zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
6. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
7. Rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego.
8. Składanie Walnym Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
9. Opiniowanie spraw i projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd na Walne Zgromadzenie.
10. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych.
11. Ustalanie zasad zaliczania Członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
12. Wybór i odwoływanie członków Zarządu w głosowaniu tajnym.
13. Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
14. Podejmowanie uchwał w związku z wynikami lustracji.
15. Uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni.
16. Uchwalanie regulaminu Komitetu Domowego.
17. Uchwalanie regulaminu Zebrania Mieszkańców Danego Budynku.
18. Uchwalanie regulaminu rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i garaży.
19. Uchwalanie regulaminu tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego,
20. Uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom.
21. Uchwalanie regulaminu porządku domowego.
22. Uchwalanie regulaminu Zarządu.
23. Uchwalanie regulaminu wynagradzania członków Zarządu.
24. Uchwalanie regulaminu w sprawie przetargów.

### § 30

1. Rada Nadzorcza dba o zabezpieczenie interesów członków zrzeszonych w Spółdzielni sprawując kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni poprzez bieżącą kontrolę gospodarki finansowej Spółdzielni i pracy Zarządu oraz nad wykonywaniem przez organy Spółdzielni ich zadań statutowych.
2. Rada Nadzorcza działa kolegalnie in corpore.
3. Pierwsze posiedzenie po wyborach na kolejną kadencję do Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady, ale nie później niż w ciągu 10 dni od daty wyboru.
4. Na pierwszym posiedzeniu Rada wybiera ze swego grona Prezydium Rady oraz Komisję Rewizyjną, a w miarę potrzeby inne komisje, ustalając zakres ich działania.
5. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
6. Zadaniem Prezydium Rady jest koordynowanie działalności Rady i Komisji, a w szczególności przygotowanie projektów planów pracy Rady Nadzorczej, projektów

uchwał i innych materiałów, które mają być przedmiotem obrad Rady, ustalanie porządku obrad i terminów posiedzeń Rady Nadzorczej.

### § 31

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują kwartalne wynagrodzenie w wysokości 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego ostatniego dnia zakończonego kwartału, o którym mowa w Ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę wypłacane po zakończeniu kwartału.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, wypłacane jest w formie kwartalnego ryczału bez względu na ilość posiedzeń oraz formę stacjonarną lub zdalną, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym kwartale, chyba że nieobecność członka jest usprawiedliwiona.
3. Jeżeli w danym kwartale posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, członkom organu nie przysługuje.
4. Członek Rady Nadzorczej może zrzec się pisemnie prawa do przysługującego mu wynagrodzenia.

### § 32

1. Rada Nadzorcza może podjąć w głosowaniu tajnym uchwałę w sprawie zawieszenia członka Rady, gdy przekracza on kompetencje członka Rady Nadzorczej i jego postępowanie może powodować niepożądane skutki dla Spółdzielni lub jej członków oraz gdy nie bierze on udziału w posiedzeniach Rady Nadzorczej lub komisji problemowych i nie usprawiedliwia swojej nieobecności przez co najmniej dwa kolejne posiedzenia.
2. Uchwały wskazane w ust. 1 wymagają większości 2/3 głosów członków Rady biorących udział w posiedzeniu. Uchwały wskazane w ust. 1 wymagają uzasadnienia i przedstawienia ich na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
3. Zawieszony członek Rady Nadzorczej nie bierze udziału w posiedzeniach Rady.
4. W przypadku zawieszenia członka Rady, Zarząd Spółdzielni w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia uwzględnia sprawę dotyczącą cofnięcia zawieszenia lub odwołania zawieszzonego członka Rady przed upływem kadencji.

### § 33

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Wnioski i odwołania członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 60 dni od ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub odwołania Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

## 3.4. ZARZĄD.

### § 34

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

## § 35

1. Zarząd w swojej działalności kieruje się postanowieniami zawartymi w:
  - a) w planach gospodarczych Spółdzielni uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
  - b) w uchwałach Walnego Zgromadzenia,
  - c) w uchwałach Rady Nadzorczej dotyczących szczegółowych ustaleń w zakresie bieżącej działalności Spółdzielni.
3. Zarząd składa się z 2 (dwóch) do 3 (trzech) członków. Kandydaci na członków Zarządu powinni posiadać wyższe wykształcenie, licencję zarządcy nieruchomości oraz co najmniej pięcioletni staż pracy w spółdzielni mieszkaniowej na stanowisku kierowniczym. Wskazane jest, aby jeden z członków Zarządu wybierany był spośród członków Spółdzielni.
4. Wybór członka Zarządu na stanowisko Prezesa poprzedzany jest postępowaniem kwalifikacyjnym przeprowadzonym przez Radę Nadzorczą. Tryb przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
5. Odwołanie członków Zarządu może nastąpić w każdym czasie.
6. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

## § 36

1. Z członkami Zarządu, którzy mają być zatrudnieni w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
2. Zarząd w całości lub członek Zarządu może być odwołany uchwałą Rady Nadzorczej. Odwołanie członka Zarządu następuje w drodze głosowania tajnego zwykłą większością głosów.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
4. Rada Nadzorcza odwołując członka Zarządu jest zobowiązana do podjęcia uchwały niezbędnej do zapewnienia prawidłowej działalności Spółdzielni w terminie 7 dni od odwołania.
5. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu na okres nie dłuższy, niż dwa miesiące. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.

## § 37

1. Do zakresu działania Zarządu należy:
  - 1) Podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni oraz skreślenia z rejestru członków w przypadkach określonych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
  - 2) Prowadzenie rejestru członków Spółdzielni.
  - 3) Zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

- 4) Zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
  - 5) Zawieranie umów do dnia 31.12.2010 r. o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub wieczystego użytkowania.
  - 6) Zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu.
  - 7) Sporządzanie projektów planów gospodarczych i innych programów działalności.
  - 8) Prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych.
  - 9) Zabezpieczenie majątku Spółdzielni.
  - 10) Sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Rady Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu. Sprawozdanie powinno być uzupełnione o szczegółowe i przejrzyste wyniki z wykonania planu rzeczowo-finansowego.
  - 11) Sporządzanie okresowych sprawozdań finansowych i przedkładanie ich do badania Radzie Nadzorczej.
  - 12) Udzielania pełnomocnictw.
  - 13) Sporządzanie projektów uchwał, które mają być przedkładane Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
  - 14) Zwoływanie Zebrań Mieszkańców Danego Budynku.
  - 15) Zwoływanie Walnych Zgromadzeń.
  - 16) Zaciąganie zobowiązań w wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie.
  - 17) Współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami.
  - 18) Reprezentowanie Spółdzielni jako pracodawcy wobec osób zatrudnionych na podstawie umów o pracę wynikających z Kodeksu pracy.
  - 19) Zatrudnianie w miarę możliwości i potrzeb członków Spółdzielni.
  - 20) Uchwalanie regulaminów wynagradzania pracowników Spółdzielni.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

#### § 38

1. Zarząd podejmuje decyzje w formie uchwał, kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach, nie rzadziej niż raz na 14 dni.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 39

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

#### § 40

Zarząd może ustanowić pełnomocnictwa do składania oświadczeń woli w imieniu Spółdzielni jedynie po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, warunek ten nie dotyczy pełnomocnictw procesowych.

### **3.5. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU.**

#### § 41

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
  - 1) inny podmiot prowadzi działalność, konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
  - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
5. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
6. Rada Nadzorcza przedstawia Walnemu Zgromadzeniu wnioski o odwołanie zawieszonych członków Rady Nadzorczej.
7. Członek Rady i Zarządu oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

#### § 42

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.

### **3.6. ZEBRANIE MIESZKAŃCÓW DANEGO BUDYNKU.**

#### § 43

1. Zebrania Mieszkańców danego budynku zwołuje Zarząd lub Przewodniczący Komitetu Domowego budynku.
2. Komitet informuje pisemnie Spółdzielnie o terminie zebrania z co najmniej 5 dniowym wyprzedzeniem. W zebraniu zwołanym przez Komitet Domowy na zaproszenie może uczestniczyć Zarząd lub Administrator.
3. Mieszkańcy o terminie, miejscu i porządku obrad Zebrania Mieszkańców danego budynku informowani są poprzez wywieszenie ogłoszenia na klatce schodowej budynku oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
4. W Zebraniu Mieszkańców danego budynku uczestniczą członkowie Spółdzielni zamieszkali w danym budynku.
5. Każdy członek Spółdzielni uczestniczący w Zebraniu Mieszkańców danego budynku ma tylko jeden głos.
6. Zebranie Mieszkańców Danego Budynku jest ważne bez względu na liczbę obecnych.
7. Z Zebrania Mieszkańców danego budynku sporządzany jest protokół wraz z listą obecności, który przechowuje Spółdzielnia przez okres 5lat.
8. Protokół z Zebrania Mieszkańców danego budynku zwołanego przez Komitet Domowy przekazywany jest niezwłocznie Spółdzielni.

#### § 44

Do uprawnień Zebrania Mieszkańców danego budynku należy:

1. Zgłaszanie kandydatów i wybór członków do Komitetu Domowego budynku
2. Wyrażanie swojej opinii i zgłaszanie do organów Spółdzielni wniosków w sprawach nieruchomości.
3. Zapoznawanie się z rocznymi sprawozdaniami Zarządu oraz sprawozdaniem Rady Nadzorczej sporządzonymi na piśmie.
4. Uzyskanie informacji na temat wyniku finansowego Spółdzielni, w tym nieruchomości, zadłużenia oraz stanu funduszu remontowego.
5. Uzgadnianie planów remontowych i inwestycyjnych w nieruchomości.
6. Rozpatrywanie spraw, które mają być przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia.

### 3.7. KOMITETY DOMOWE.

#### § 45

1. Komitet Domowy wybierany jest na okres 3 lat.
2. Wyboru członków Komitetu Domowego dokonuje się na Zebraniu Mieszkańców danego budynku zwołanym przez Zarząd.
3. W skład Komitetu Domowego mogą wchodzić jedynie członkowie Spółdzielni.
4. Komitet Domowy jest związany decyzjami Zebrania Mieszkańców danego budynku.

#### § 46

Do zakresu działania Komitetu Domowego należy:

- 1) Społeczny nadzór i kontrola nad utrzymaniem we właściwym stanie budynków i terenów Spółdzielni oraz zgłaszanie wniosków w tym zakresie właściwym organom Spółdzielni.
- 2) Społeczny nadzór i kontrola nad wykonaniem pracy przez gospodarzy domu oraz zgłaszanie wniosków do Zarządu Spółdzielni na temat ich pracy.
- 3) Wnioskowanie o rodzaju i sposobie pomocy socjalno – bytowej dla osób potrzebujących, zamieszkałych w domach Spółdzielni i będących jej członkami.
- 4) Wnioskowanie w sprawach programu prac remontowo – modernizacyjnych budynku.
- 5) Uczestniczenie w odbiorze wykonanych prac remontowych i modernizacyjnych.
- 6) Analiza przyczyn powstania zaległości w opłatach poszczególnych użytkowników lokali i podejmowania działań na rzecz minimalizacji tych zaległości.

#### § 47

Komitet Domowy w imieniu członków zamieszkałych w danym budynku wydaje opinię dotyczącą spraw związanych z wynajmem lokali użytkowych.

#### § 48

Komitet Domowy może włączyć do prac objętych zakresem jego działania, mieszkańców budynku, nie będących członkami Komitetu Domowego.

---

### ***IV TYTUŁY PRAWNE LOKALI.***

---

#### **4.1. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.**

#### § 49

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Tytułem prawnym do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest również wydany przed 24 kwietnia 2001 r. przydział spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w statucie Spółdzielni i w umowie.
3. Umowa winna określać:

- a) strony umowy – Spółdzielnia i członek;
  - b) przedmiot umowy – ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu na rzecz członka (dane osobowe);
  - c) dane dotyczące lokalu (wielkość, liczba izb, wyposażenie, stan techniczny);
  - d) wysokość wkładu mieszkaniowego i adnotacja o jego wniesieniu;
  - e) warunki korzystania z lokalu;
  - f) obowiązek wnoszenia opłat bieżących.
4. Wysokość wkładu mieszkaniowego stanowi różnicę między wartością rynkową lokalu, a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
  5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
  6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców oraz nie podlega egzekucji.
  7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby lub do małżonków.
  8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

#### § 50

Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w art. 11 ust. 2(9) Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

#### § 51

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

#### § 52

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16<sup>1</sup> Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący członek.

4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1, jest wywieszane we wszystkich budynkach Spółdzielni oraz w jej siedzibie, na 3 tygodnie przed wyznaczeniem przetargu.

#### § 53

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

#### § 54

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Postanowienia ust. 1 nie naruszają uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

#### § 55

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 powyżej, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
4. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w art. 15 ust. 3 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 21 i 22 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

## § 56

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami § 53 Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy.
3. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 83 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie i wymeldowanie się z lokalu.

## § 57

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

### **4.2. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.**

## § 58

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

## § 59

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. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwszeństwa. 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.

#### § 60

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

#### § 61

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 spadkobierców.

#### § 62

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego oraz 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. Przysługująca osobie uprawnionej wartość własnościowego prawa do lokalu ustalona w sposób przewidziany w ust. 1 i 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie i wymeldowanie się z lokalu, o którym mowa w ust. 1.
5. Wypłata wartości wkładu budowlanego lub jego części, o której mowa w ust. 3, następuje w ciągu miesiąca od daty opróżnienia lokalu i zdania go Spółdzielni.

#### § 63

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię, gdy przepisy prawa przewidują jego wygaśnięcie, a jest ono obciążone hipoteką.
2. Prawo do lokalu nabyte zgodnie z ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Po zbyciu prawa Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 62 ust. 2 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką.

## § 64

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

## § 65

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka 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.

## § 66

Postanowienia niniejszego rozdziału stosują się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych oraz spółdzielczych własnościowych praw do garaży.

### 4.3. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU.

## § 67

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu.
2. Umowa przeniesienia własności lokalu jest zawierana po dokonaniu przez członka:
  - a) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. 2;
  - b) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;
  - c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 83 Statutu.
3. Umowa, o której mowa w ust. 2, zawierana jest 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 o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
4. Koszty sporządzenia aktu notarialnego oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 2, wynosi  $\frac{1}{4}$  minimalnego wynagrodzenia

za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

#### § 68

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu:
  - a) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
  - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 83 Statutu.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1 powinna być zawarta w terminie 6 miesięcy od złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny, w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności, lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 wynosi  $\frac{1}{4}$  minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

#### § 69

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 prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

#### § 70

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w 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.

## § 71

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

## § 72

Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

## § 73

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu, stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawiania przez właścicieli członkami Spółdzielni.
2. Właściciele lokali są zobowiązani 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.

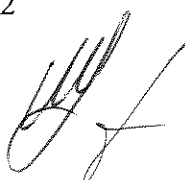
## § 74

1. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka Spółdzielni, któremu dotychczas przysługiwało spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu możliwe jest wyłącznie wtedy, gdy Spółdzielnia posiada uregulowany stan prawny gruntu, na którym wybudowano budynek, tzn. jest właścicielem gruntu lub wieczystym użytkownikiem.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa obowiązana jest wystąpić z wnioskiem do właściwego organu w sprawie połączenia lub podziału nieruchomości, jeśli jest to niezbędne do wydzielenia nieruchomości, pozostających w całości własnością spółdzielni oraz do oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokali.
3. Spółdzielnia obowiązana jest wystąpić do Starosty z wnioskiem o stwierdzenie spełnienia wymogu samodzielności wszystkich lokali mających być przedmiotem wyodrębnienia.
4. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali, o których mowa w ust. 2 następuje na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni wymienionej w art. 42 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
5. Projekty uchwał, o których mowa w ust. 4, Zarząd Spółdzielni wyklada na co najmniej 14 dni do wglądu w lokalu Spółdzielni po pisemnym, wysłanym z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem imiennym powiadomieniu o terminie i miejscu wyłożenia projektów uchwał do wglądu tych osób, których te projekty dotyczą.

6. Osoby, o których mowa w ust. 5 mogą w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu uchwały do wglądu przedstawić Zarządowi Spółdzielni pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu.
7. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest rozpatrzyć wnioski, o których mowa w ust. 7 najpóźniej w ciągu 14 dni od upływu ich składania i najpóźniej w ciągu 14 dni od ich rozpatrzenia odpowiednio skorygować projekt i podjąć uchwałę o treści uwzględniającej dokonanie korekty i odpowiednio skorygować projekt uchwały.
8. O wynikach rozpatrzenia wniosków oraz o treści zmian projektu uchwały, Zarząd Spółdzielni w ciągu 7 dni od podjęcia uchwały, powiadamia na piśmie osoby, o których mowa w ust. 5, a tym, które wniosek zgłaszały, podaje jednocześnie odpowiednie faktyczne i prawne uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części wniosków zgłoszonych przez te osoby.
9. Osoby, o których mowa w ust. 5 mogą w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia zaskarżyć uchwałę do Sądu z powodu jej niezgodności z prawem, lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia.
10. Uchwała, o której mowa w ust. 7, wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, chyba że zostanie zaskarżona do Sądu zgodnie z ust. 9,
11. Spółdzielnia przystępuje do aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu, jeśli członek uregulował wszystkie należności warunkujące przeniesienia własności danego lokalu.
12. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje prawo żądania przeniesienia na niego własności lokalu ma prawo wystąpić w tej sprawie do sądu.

## § 75

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczona 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 art. 30 ust. 1 a, art. 31 i 32 Ustawy o własności lokali (dotyczące procedury zwoływania zebrań).
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. W zakresie nie uregulowanym w Ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych – do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali z zastrzeżeniem ust. 4 i 5.
4. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24(1) i art. 26. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
5. Przepisów ustawy, o której mowa w ust. 4, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24(1) i art. 26. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy, o której mowa w ust. 4, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.



#### 4.4. NAJEM LOKALU.

##### § 76

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym oraz lokale o innym przeznaczeniu, w tym garaże.

---

#### V. ZAMIANA LOKALI.

---

##### § 77

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

##### § 78

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
  - a) zamiana cywilna,
  - b) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
3. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach spółdzielni między jej członkami lub między członkiem spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
4. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.

##### § 79

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

---

## VI. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI.

---

### 6.1. ZASADY OGÓLNE.

#### § 80

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

#### § 81

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

#### § 82

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - a) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - b) fundusz zasobowy,
  - c) fundusz udziałowy,
  - d) fundusz remontowy budynków,
  - e) fundusz remontowy dźwigów.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej spółdzielni, w tym zasady gospodarowania środkami funduszy określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

#### § 83

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 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 i nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.

## § 84

1. Decyzję w sprawie nadwyżki bilansowej Spółdzielni podejmuje Walne Zgromadzenie.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego a następnie z innych środków zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia.
3. Prawo Członka do udziału w nadwyżce bilansowej powstaje z dniem 1 stycznia kolejnego roku obrotowego po złożeniu przez tego Członka deklaracji i nie obejmuje nadwyżki bilansowej powstałej w roku obrotowym, w którym Członek złożył deklarację.

## 6.2. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.

### § 85

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ustępu 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 Ustawy.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 Ustawy oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

### § 86

1. Koszty zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków, finansowane są opłatami, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 Ustawy.
2. Opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 Ustawy mogą być przeznaczone wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
3. Koszty zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków mogą być częściowo finansowane z nadwyżki bilansowej, o której mowa w § 83 Statutu.
4. Stawki opłat z tytułu użytkowania lokali na sfinansowanie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
  - a) kosztów zależnych od Spółdzielni, tj. kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz niezależnych od Spółdzielni, tj. kosztów dostawy mediów ujętych w planach gospodarczo – finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą na dany rok,
  - b) zasad ustalania i rozliczania kosztów wymienionych w pkt 1) niniejszego ustępu, określonych przez Radę Nadzorczą.

## § 87

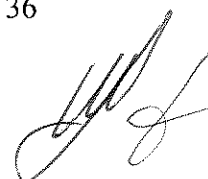
1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem § 88 ust. 1 pkt 4 Statutu.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 Ustawy, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

## § 88

1. Okres rozliczeniowy kosztów niezależnych określa Rada Nadzorcza.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy mediów a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
3. W przypadku nadwyżki przychodów nad rzeczywiście poniesionymi kosztami — Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu.
4. W przypadku nadwyżki rzeczywiście poniesionych kosztów nad otrzymanymi przychodami użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.
5. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

## § 89

1. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady ustalania i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (w tym kosztów niezależnych od Spółdzielni), powinny zawierać w szczególności:
  - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania tych kosztów (nieruchomość, budynek);
  - 2) fizyczną jednostkę rozliczeniową poszczególnych pozycji kosztów (1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych/podzielnikowych, udział w nieruchomości wspólnej);
  - 3) fizyczną jednostkę rozliczeniową kosztów stałych i zmiennych dostawy energii cieplnej;
  - 4) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, zmiana ceny);
  - 5) ostateczny termin rozliczenia z użytkownikami lokali mieszkalnych, zwrotu nadpłaty lub żądania pokrycia niedoboru ustalonego po rozliczeniu zaliczkowych opłat i rzeczywiście poniesionych kosztów w okresie rozliczeniowym (energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzania ścieków);
  - 6) zasady stosowania współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku;
  - 7) zasady udzielania bonifikat użytkownikom lokali z tytułu nienależytego świadczenia usług przez spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali;
  - 8) zasady rozliczeń w przypadku braku możliwości dokonania odczytów urządzeń pomiarowych/podzielnikowych;



- 9) zasady różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe).
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1;
  - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 90

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
  - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawy i wymiany okien i drzwi,
  - 3) naprawy i wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
  - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
  - 7) naprawy instalacji elektrycznej od gniazd bezpiecznikowych lokalu wraz z wymianą bezpieczników i tablicy bezpiecznikowej.
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat na sfinansowanie kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 Ustawy.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu oraz w częściach wspólnych budynku powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób z nim zamieszkałych, obciąża użytkownika lokalu.
4. Naprawy wewnątrz lokalu oraz w zabudowanych częściach wspólnych budynku zaliczone do obowiązków użytkownika lokalu oraz odnowienie lokalu w zakresie nie obciążającym Spółdzielni mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

## § 91

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy:
  - 1) przewodów instalacji gazowej, z wyłączeniem kuchni gazowej,
  - 2) przewodów instalacji wodociągowej, ciepłej i zimnej wody, tzw. pionów łącznie z zaworami odcinającymi, z wyłączeniem tzw. poziomów odbiorników (baterii, wanien, umywalek, zlewozmywaków, dolnopłuków, misek ustępowych itp.),
  - 3) przewodów kanalizacyjnych, tzw. pionów z wyłączeniem podejść do urządzeń lokatorskich. W przypadku utrudnionego dostępu do wewnętrznej instalacji wodociągowej i kanalizacji na odcinku od zaworów odcinających z powodu

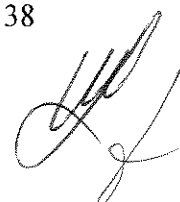
- zakrycia tej instalacji przez użytkownika lokalu glazurą, tynkiem, boazerią, meblami itp. wszelkie koszty, związane z tym utrudnieniem, ponosi użytkownik,
- 4) instalacji elektrycznej do gniazd bezpiecznikowych lokalu, z wyłączeniem deski licznikowej z bezpiecznikami,
  - 5) instalacji centralnego ogrzewania z wyłączeniem podzielników ciepła,
  - 6) wentylacji do kratki wentylacyjnych w lokalu.
2. Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości, wymienione w ust. 1 niniejszego paragrafu lub nie wymienione w § 90 ust. 1 pkt 1 – 7) Statutu są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
  3. Zakres napraw wewnątrz lokali określa Regulamin obowiązków w zakresie napraw i konserwacji wewnątrz lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

## § 92

1. Finansowanie remontów określonych w § 91 Statutu jest realizowane **odrębnie** dla każdej nieruchomości na podstawie planu gospodarczo – finansowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą:
  - 1) naliczanymi w danej nieruchomości odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - 2) należną danej nieruchomości częścią innych przychodów funduszu remontowego,
  - 3) należnymi danej nieruchomości pożytkami z nieruchomości wspólnej nieruchomości,
  - 4) częścią pożytków i innych przychodów z działalności gospodarczej spółdzielni,
  - 5) kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego.
3. Zasady tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego określa regulamin przyjmowany przez Radę Nadzorczą.
4. W przypadku finansowania prac remontowych, przekraczających roczne wpływy na fundusz remontowy danej nieruchomości, Rada Nadzorczą może określić w drodze uchwały zasady przenoszenia środków i pokrywania wydatków ze środków funduszy dla poszczególnych budynków oraz zasady ich ewidencjonowania.
5. Postanowienia ust. 4 oraz inne unormowania wewnątrz spółdzielcze nie mają zastosowania, gdy brak wykonania określonych prac w danej nieruchomości skutkować może zagrożeniem zdrowia lub życia mieszkańców lub skutkować może bezpośrednio powstaniem szkody albo gdy konieczność remontu wynika z nieprzewidzianych zdarzeń losowych, które skutkują koniecznością podjęcia niezwłocznych działań w celu przywrócenia nieruchomości do właściwego stanu technicznego.

## § 93

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani przez uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu, uczestniczyć w finansowaniu kosztów:



- 1) związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 3) dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody,
  - 4) dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu śmieci.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani, przez uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu, uczestniczyć w finansowaniu kosztów:
- 1) związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 4) dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody,
  - 5) dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu śmieci.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani, przez uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu, uczestniczyć w pokrywaniu kosztów:
- 1) związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych; opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej,
  - 3) dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody,
  - 4) dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu śmieci.
- 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 przez uiszczanie comiesięcznych opłat.
4. Najemcy lokali lub dzierżawcy terenów Spółdzielni wnoszą czynsz najmu/dzierżawy oraz opłaty niezależne od właściciela na sfinansowanie kosztów dostawy do lokalu/terenu energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków oraz wywozy nieczystości stałych. Wysokość czynszu jest ustalana w oparciu o zasady ustalone przez Zarząd i określone w umowach najmu/dzierżawy.
  5. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego wnoszą odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłaty niezależne od właściciela na sfinansowanie kosztów dostawy do lokalu energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków oraz wywozy nieczystości stałych.
  6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni finansowane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.

#### § 94

1. Opłaty, o których mowa w § 93 Statutu, wnosi się co miesiąc z góry do dnia 25-tego dnia każdego miesiąca.

2. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe, a w przypadku umów najmu lokali użytkowych lub umów dzierżawy terenu – także ustalone w tych umowach odsetki umowne.
3. O zmianie wysokości opłat określonych w § 93 ust. 1 – 3 Statutu Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków i osoby korzystające z lokali lub wobec których przysługuje im tytuł prawny, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii cieplnej, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości stałych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ustępie poprzednim, na co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. 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.
6. Za terminowe uiszczanie opłat za używanie lokali solidarnie z członkami Spółdzielni oraz właścicielami nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6 niniejszego paragrafu, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Użytkownicy lokali nie mogą samowolnie potrącać z miesięcznych opłat z tytułu używania lokali należności przysługujących im od Spółdzielni.
9. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka, właściciela lokalu nie będącego członkiem, której przysługuje prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

---

## **VII. LUSTRACJA.**

---

### § 95

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie poddać się lustracyjnemu badaniu legalności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

3. Zarząd obowiązany jest na żądanie członka spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.

---

## **VIII. PODZIAŁ SPÓŁDZIELNI.**

---

### § 96

1. Spółdzielnia może podzielić się na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, podjętej zwykłą większością głosów w ten sposób, że z jej wydzielonej części zostaje utworzona nowa Spółdzielnia.
2. Uchwała o podziale Spółdzielni powinna zawierać:
  - 1) oznaczenie dotychczasowej Spółdzielni i powstającej w wyniku podziału,
  - 2) listę członków lub określenie grup członków przechodzących do powstałej Spółdzielni,
  - 3) zatwierdzenie sprawozdania finansowego i planu podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań,
  - 4) datę podziału Spółdzielni.

### § 97

1. Członkowie Spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką Spółdzielni, albo częścią majątku Spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia, mogą na podstawie uchwały podjętej większością głosów tych członków wystąpić do Zarządu Spółdzielni z żądaniem zwołania Walnego Zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale Spółdzielni w ten sposób, że z tej jednostki organizacyjnej, albo jej części majątku zostanie utworzona nowa Spółdzielnia. W zakresie reprezentacji tych członków stosuje się odpowiednio przepisy o zakładaniu Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni jest obowiązany niezwłocznie przygotować dokumenty niezbędne do podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o podziale oraz udostępnić je członkom żądającym podziału.
3. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę odmawiającą podziału tylko ze względu na ważne interesy gospodarcze dotychczasowej Spółdzielni lub istotne interesy jej członków.

### § 98

1. W razie podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały odmawiającej podziału Spółdzielni albo uchwały o podziale naruszającej istotne interesy członków występujących z żądaniem podziału, członkowie, którzy wystąpili z takim żądaniem, mogą w terminie sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia wystąpić do Sądu o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę o podziale.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w razie nierozpatrzenia przez Walne Zgromadzenie zgłoszonego przez członków żądania w terminie sześciu miesięcy od dnia jego doręczenia.

3. W razie podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o podziale nie zawierającej wszystkich elementów określonych w art. 108 § 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze, członkowie zgłaszający żądania podziału mogą wystąpić do Zarządu Spółdzielni z żądaniem zwołania Walnego Zgromadzenia w celu podjęcia uzupełniającej uchwały o podziale. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

#### § 99

1. Członkowie Spółdzielni, o których mowa w § 96 Statutu mogą podjąć uchwałę większością tych członków o podziale Spółdzielni. W ten sposób z jednostki organizacyjnej Spółdzielni albo części majątku zostanie utworzona nowa Spółdzielnia. W zakresie reprezentacji tych członków stosuje się odpowiednie przepisy o zakładaniu Spółdzielni.
2. Zarząd w terminie 60 dni obowiązany jest przygotować dokumenty niezbędne do dokonania podziału oraz udostępnić je w siedzibie Spółdzielni członkom żądającym podziału.
3. Walne Zgromadzenie w sprawie podziału powinno się odbyć w terminie 3 miesięcy od dnia doręczenia Zarządowi Spółdzielni żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale. Uchwała odmawiająca podziału może być podjęta tylko ze względów na ważne interesy gospodarcze Spółdzielni lub istotne interesy jej członków.
4. W razie niepodjęcia przez Walne Zgromadzenie w terminie wskazanym w ust. 3 uchwały o podziale lub podjęcia uchwały odmawiającej podziału, reprezentanci członków, którzy podjęli uchwałę, o której mowa w ust. 1, mogą w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia wystąpić do Sądu o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę Walnego Zgromadzenia o podziale Spółdzielni.
5. Koszty postępowania sądowego o wydanie orzeczenia o podziale Spółdzielni, ponoszą solidarnie członkowie wnoszący podział oraz dotychczasowa Spółdzielnia.

---

### **IX. UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI.**

---

#### § 100

1. Ogłoszenie upadłości Spółdzielni następuje w razie jej niewypłacalności.
2. Jeżeli według sprawozdania finansowego Spółdzielni, ogólna wartość jej aktywów nie wystarcza na zaspokojenie wszystkich zobowiązań w wyniku czego Spółdzielnia utraciła płynność finansową, Zarząd powinien niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie, na którego porządku obrad zamieszcza sprawę dalszego istnienia Spółdzielni.
3. Pomimo niewypłacalności Spółdzielni, Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o dalszym jej istnieniu, jeśli wskaże środki umożliwiające wyjście jej ze stanu niewypłacalności.

4. W razie podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o postawieniu Spółdzielni w stan upadłości, Zarząd Spółdzielni w stan upadłości, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest niezwłocznie zgłosić do Sądu wnioski o ogłoszeniu upadłości.
5. W toku likwidacji, postępowania upadłościowego własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu, a lokatorskie prawo do lokalu w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów.
6. Przez byłego członka, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

---

## ***X. PRZEPISY KARNE.***

---

### § 101

1. Kto, biorąc udział w tworzeniu Spółdzielni lub będąc członkiem Zarządu lub Rady, albo likwidatorem, działa na jej szkodę, podlega karze pozbawienia wolności do lat 5 i grzywnie.
2. Kto, będąc członkiem Zarządu Spółdzielni albo likwidatorem, nie zgłasza wniosku o upadłość Spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość Spółdzielni, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.
3. Kto, będąc członkiem organu Spółdzielni albo likwidatorem wbrew przepisom ustawy:
  - 1) nie poddaje Spółdzielni lustracji;
  - 2) nie udziela lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi;
  - 3) nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów;
  - 4) nie udostępnia członkom Spółdzielni protokołu lustracji, nie zwołuje Walnego Zgromadzenia;
  - 5) nie przygotowuje w terminie dokumentów, dotyczących podziału Spółdzielni, podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.
4. Kto, będąc członkiem organu Spółdzielni albo likwidatorem, ogłasza dane nieprawdziwe albo przedstawia je organom Spółdzielni, władzom państwowym, członkom Spółdzielni lub lustratorowi, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2. Jeżeli sprawca działa nieumyślnie, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.
5. Kto będąc członkiem zarządu spółdzielni mieszkaniowej, pełnomocnikiem, prokurentem, syndykiem albo likwidatorem, wbrew obowiązkowi dopuszcza do tego, że spółdzielnia nie zawiera umowy o przeniesienie własności lokalu, podlega karze ograniczenia wolności albo grzywny.
6. Kto będąc członkiem zarządu spółdzielni mieszkaniowej, pełnomocnikiem albo likwidatorem wbrew obowiązkowi, dopuszcza do tego, że spółdzielnia nie

udostępnia członkowi spółdzielni mieszkaniowej odpisów oraz kopii dokumentów, o których mowa w § 11 pkt. 17) podlega karze grzywny w trybie przepisów kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.

7. Kto składa fałszywe oświadczenie, o którym w art. 8<sup>3</sup> ust. 1<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zdanie pierwsze, podlega karze grzywny.

---

## ***XI. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.***

---

### § 102

Do istniejących w dniu 31 lipca 2007 r. spółdzielczych własnościowych praw do lokali stosuje się przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873) oraz postanowienia znowelizowanego po tym dniu Statutu.

### § 103

Po dniu 31 lipca 2007 r. nie można ustanawiać spółdzielczego własnościowego prawa do lokali w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego Spółdzielnia przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.

### § 104

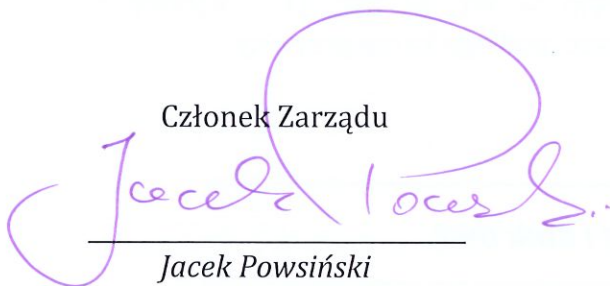
Jeżeli właścicielem gruntu jest Skarb Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego lub ich związki a spółdzielnia mieszkaniowej przysługuje prawo wieczystego użytkowania tego gruntu i została przez właściwy organ udzielona bonifikata na zasadach określonych w przepisach Ustawy o gospodarce nieruchomościami, to na pisemny wniosek osoby, której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie jego własności, zarząd spółdzielni jest obowiązany w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku o wyodrębnienie własności lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej do wystąpienia z pisemnym wnioskiem do właściciela nieruchomości o sprzedaż tej nieruchomości na warunkach udzielonej bonifikaty.

### § 105

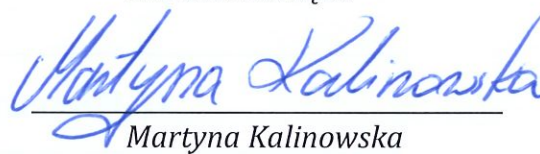
1. Statut wchodzi w życie i obowiązuje od dnia zarejestrowania go przez Sad Rejonowy dla m.st. Warszawy XX Wydział Gospodarczy i wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Statutu nie może ograniczać uprawnień majątkowych członków, nabytych na podstawie poprzednich postanowień Statutu, chyba że taki skutek wynika z przepisu ustawy.
3. Do spraw nieuregulowanych w niniejszym Statucie mają zastosowanie przepisy Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze, Ustawy z dnia 15 grudnia

2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny.

Członek Zarządu

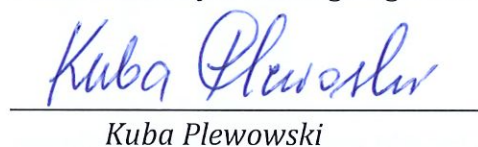
  
\_\_\_\_\_  
Jacek Powskiński

Członek Zarządu

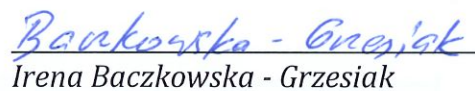
  
\_\_\_\_\_  
Martyna Kalinowska

Tekst jednolity Statutu z ww. zmianami przyjęty został Uchwałą nr 9/2026 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów” w Warszawie z dnia 20.06.2026 r.

Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia

  
\_\_\_\_\_  
Kuba Plewowski

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

  
\_\_\_\_\_  
Irena Baczkowska - Grzesiak