

# **S T A T U T**

## **SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWO-BUDOWLANEJ „SPOŁEM”**

*Tekst jednolity  
stan na dzień 15/06/2019 r.*

*Zarejestrowany w KRS dnia 23 października 2019 roku  
[Sygnatura sprawy: WA.XIII NS-REJ.KRS/060997/19/675 Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie  
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego]*

- 
- 1. Tekst jednolity zatwierdzony Uchwałą nr 3/92 Walnego Zgromadzenia z dnia 23.06.1992 r.*
  - 2. Zmiany wprowadzone Uchwałą nr 6/95 Walnego Zgromadzenia z dnia 27.04.1995 r.*
  - 3. Zmiany wprowadzone Uchwałą nr 1/98 Walnego Zgromadzenia z dnia 9.06.1998 r.*
  - 4. Zmiany wprowadzone Uchwałą nr 2 pkt.1 Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli z dnia 6.12.2003 r.*
  - 5. Tekst jednolity zatwierdzony Uchwałą nr 2 pkt. 2 Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli z dnia 6 grudnia 2003 r.*
  - 6. Zmiany wprowadzone Uchwałą nr 6/2005 Zebrania Przedstawicieli z dnia 18.06.2005 r.*
  - 7. Zmiany wprowadzone Uchwałą nr 6/2006 Zebrania Przedstawicieli z dnia 10.06.2006 r.*
  - 8. Zmiany wprowadzone Uchwałą Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli z dnia 27.10.2007 r.*
  - 9. Zmiany wprowadzone Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 16/06/2018 r.*
  - 10. Zmiany wprowadzone Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 15/06/2019 r.*

## Spis treści

I.	Postanowienia ogólne.....	3
II.	Warunki uzyskania członkostwa.....	4
III.	Prawa i obowiązki członków.....	5
IV.	Wkłady.....	7
V.	Ustanie członkostwa i jego skutki.....	7
VI.	<i>Skreślony</i> .....	
VII.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	9
VIII.	Odrębna własność lokalu.....	10
IX.	Najem lokali mieszkalnych.....	10
X.	Umowa o budowę lokalu.....	10
XI.	Opłaty za użytkowanie lokali.....	10
XII.	Przekształcanie praw do lokali.....	11
	- Zasady ogólne.....	11
	- Przekształcanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego .....	11
	- Przeniesienie własności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.....	12
	- Przekształcanie lokalu w najmie.....	12
XII <sup>1</sup>	Określenie przedmiotu odrębnej własności .....	13
XIII.	Zamiana lokali mieszkalnych.....	14
XIV.	Lokale użytkowe i garaże.....	15
XV.	Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.....	15
XVI.	Organy Spółdzielni.....	16
	A. Walne Zgromadzenie.....	16
	B. Rada Nadzorcza.....	18
	C. Zarząd.....	20
XVII.	Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.....	21
XVIII.	Gospodarka Spółdzielni.....	22
XIX.	Lustracja.....	23
XX.	Postanowienia przejściowe.....	23
XXI.	Postanowienia końcowe.....	24

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana „Społem” w Warszawie, zwana dalej Spółdzielnią.

### § 2

1. Spółdzielnia działa na podstawie ustawy „Prawo Spółdzielcze” z dnia 16.09.1982 r. (tekst jednolity Dz.U. nr 188 z 2003 r. poz. 1848), ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. nr 119 z 2003 r. poz. 1116 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 125 z 2007 r. poz. 873), ustawy z dnia 20 lipca 2017r o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 poz. 1596) a także innych aktów prawnych i Statutu.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
- 2<sup>1</sup>. Początkowy majątek Spółdzielni stanowią budynki mieszkalne nabyte odpłatnie od Związku Spółdzielni Spożywców „Społem” zlikwidowanego w trybie ustawy z dnia 20 stycznia 1990 roku o zmianach w organizacji i działalności spółdzielni (Dz.U. nr 6 z 1990 r. poz. 36), przejęte z dniem 1 grudnia 1990 roku.
3. Spółdzielnia musi liczyć co najmniej 10 członków.

### § 3

Spółdzielnia może być członkiem związków spółdzielczych o zasięgu krajowym.

### § 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Potrzeby mieszkaniowe członków mogą być zaspokajane na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lub odrębnej własności lokalu a w zakresie lokali użytkowych również na zasadzie najmu.  
Nabyte spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego członkowie zachowują do chwili ustania członkostwa.
3. Dla zaspokojenia potrzeb, o których mowa w ust. 1-2, Spółdzielnia:
  - 1) nabywa, dzierżawi lub przyjmuje w użytkowanie wieczyste potrzebny jej teren,
  - 2) buduje lub nabywa domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze, gospodarcze oraz lokale użytkowe,
  - 3) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem własnym,
  - 4) zawiera umowy z członkami –osobami fizycznymi i prawnymi – o ustanowienie lub przekształcenie spółdzielczych praw do lokali lub wyodrębnienie własności lokali na wolne - w sensie prawnym lokale w budynkach stanowiących jej własność,
  - 5) może budować garaże w celu ich wynajmu,
4. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą, w tym również działalność inwestycyjną, a także współdziałać i przystępować do wszelkiego rodzaju organizacji gospodarczych i innych, przeznaczając uzyskane efekty na obniżenie kosztów eksploatacji mieszkań i poprawę warunków zamieszkiwania swoich członków.

5. Przedmiotem działalności Spółdzielni zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności (PKD) jest:
  - 1) PKD – 68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (przeważający przedmiot działalności).
  - 2) PKD – 41.20.Z - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.
  - 3) PKD – 68.32.Z - Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.
  - 4) PKD – 68.10.Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
  - 5) PKD – 81.10.Z - Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach.
6. Zasady użytkowania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i porządku na terenie Spółdzielni określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
7. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na adaptację wolnych pomieszczeń w budynkach Spółdzielni na lokale mieszkalne, użytkowe lub garaże, wg zasad określonych w Statucie i na warunkach ustalonych przez Radę Nadzorczą.
8. Osobą bliską w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
9. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

#### § 4<sup>1</sup>

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 70 ust. 4 Statutu.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 70 ust. 4 Statutu.

## II. WARUNKI UZYSKANIA CZŁONKOSTWA

#### § 5

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

2. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której:
  - 1) przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności,
  - 4) członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba dysponująca prawem odrębnej własności lokalu, która złoży deklarację w formie pisemnej.

*§ 6 Skreślony w całości*

### **III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

#### **§ 7**

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

#### **§ 7<sup>1</sup>**

#### **Prawa członków Spółdzielni**

1. Prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem.
2. Prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni.
3. Prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni, pracach samorządu, głównie poprzez:
  - a) czynne i bierne prawo wyborcze,
  - b) zgłaszanie wszelkich wniosków w sprawach związanych, z działalnością Spółdzielni,
4. Prawo wglądu w protokoły posiedzeń i we wszystkie uchwały organów samorządowych Spółdzielni z wyjątkiem spraw indywidualnych członków oraz w umowy zawierane przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
5. Prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni.
6. Prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i bilansów oraz protokołów lustracji.
7. Prawo do zaskarżania do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub statutu.
8. Prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa.
9. Prawo do uzyskania zaświadczenia o stanie wartości ewidencyjnej i wielkości zajmowanego lokalu.
10. Prawo otrzymywania, w sposób wskazany w statucie Spółdzielni, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
11. Prawo żądania zawarcia umowy:
  - a) *skreślony*
  - 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 i użytkowego,

12. Prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu lub adaptację poddasza na lokal mieszkalny w trybie i na zasadach określonych Statutem.
13. Prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.
14. Prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębnej własności.
15. Prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu.
16. Prawo otrzymania odpisu Statutu i Regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i Regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
17. Prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności.

## § 7<sup>2</sup>

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 a członek – w ciągu siedmiu dni od doręczenia – może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów.

## § 8

### **Obowiązki członków**

1. *Skreślony*
2. Terminowo uiszczać opłaty związane z użytkowaniem lokalu oraz inne opłaty przewidziane w statucie.
3. *Skreślony*
4. Stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni.
5. Dbać o dobro Spółdzielni i poszanowanie mienia spółdzielczego oraz jego zabezpieczenie.
6. Zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych osobowych oraz adresowych.
7. Niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu.
8. Udostępnić lokal w celach usunięcia awarii oraz dokonania przeglądów i kontroli urządzeń lokalu.
9. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni jest zobowiązany do zgłoszenia na piśmie władzom Spółdzielni faktu najmu lokalu wraz z informacją dotyczącą okresu tego wynajmu i liczby osób.

## § 9

### **Postępowanie wewnętrzne.**

1. Wnioski w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa powinny być rozstrzygane przez Zarząd w ciągu 2 miesięcy od daty ich złożenia, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.
2. Od decyzji Zarządu, w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej w ciągu 30 dni od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia o decyzji wraz z pouczeniem o terminie przysługującego odwołania i skutkach niezachowania tego

terminu. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.

3. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania uchwały. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołującego się członka Spółdzielnia zawiadamia o czasie i miejscu rozpatrywania jego sprawy przez Walne Zgromadzenie.
5. Spółdzielnia jest obowiązana doręczyć odwołującemu się odpis uchwały organu odwoławczego wraz z uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od daty podjęcia uchwały.
6. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

#### **IV. WKŁADY**

*§ 10 Skreślony w całości*

##### **§ 11**

1. Wkładem mieszkaniowym w Spółdzielni jest 20 % kwoty wynikającej z ceny odpłatnego nabycia budynków od zlikwidowanego Związku Spółdzielni Spożywców „Społem”, o którym mowa w § 2 ust. 3 Statutu, proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania.
2. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów budowy, może uchwalić Rada Nadzorcza.

##### **§ 12**

1. Wkładem budowlanym jest kwota wynikająca z ceny odpłatnego nabycia budynków od zlikwidowanego Związku Spółdzielni Spożywców „Społem”, o którym mowa w § 2 ust. 3 Statutu, proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania.
2. Zasady i terminy wnoszenia wkładu budowlanego określa umowa zawarta pomiędzy członkiem a Spółdzielnią.
3. Wkład budowlany może być też wniesiony w ratach płatnych w kwotach i terminach ustalonych przez Zarząd Spółdzielni w umowie zawartej z członkiem.

#### **V. USTANIE CZŁONKOSTWA I JEGO SKUTKI**

##### **§ 13**

1. Członkostwo od 09/09/2017r ustaje z mocy prawa 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 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,
  - 7) powstania wspólnoty mieszkaniowej.

## § 14

1. Właściciel wyodrębnionego lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia ze Spółdzielni uważa się dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia.
4. *Skreślony*

*§ 15 Skreślony w całości*

*§ 16 Skreślony w całości*

*§ 17 Skreślony w całości*

## § 18

Zakwestionowanie utraty członkostwa może nastąpić w drodze postępowania sądowego na podstawie art. 189 kpc (o ustalenie istnienia lub nie istnienia prawa).

## § 19

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła jego śmierć.

*§ 20 Skreślony w całości*

## § 21

1. W razie śmierci członka, spadkobierca powinien w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku, przedstawić stwierdzenie nabycia spadku, a jeżeli postępowanie sądowe o to stwierdzenie nie zostało zakończone w terminie, złożyć dowód jego wszczęcia. Jeżeli spadkobierców jest kilku, powinni oni ponadto w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, wskazać spadkobiercę, któremu własnościowe prawo do lokalu przypadło w wyniku podziału spadku.  
W tym ostatnim wypadku wskazanie spadkobiercy powinno nastąpić w terminie 3 miesięcy od dnia zakończenia postępowania działowego.
2. Spadkobierca nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć stwierdzenie nabycia spadku, a gdy spadkobierców jest kilku, wraz z dowodem, że przypadło mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na mocy działu spadku lub ustanowiono przedstawiciela.
3. *Skreślony*.
4. W razie śmierci jednego ze współmałżonków, którym wspólnie przysługiwało prawo do lokalu oraz w wypadku zapisu prawa do lokalu, przepisy z ustępów poprzedzających stosuje się odpowiednio.

*§ 22 Skreślony w całości*

*VI. skreślony w całości w tym:*

*§ 23 Skreślony w całości*

*§ 24 Skreślony w całości*

*§ 25 Skreślony w całości*

*§ 25<sup>1</sup> Skreślony w całości*



## VII. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO do LOKALU MIESZKALNEGO

### § 26

1. *Skreślony*
2. *Skreślony*
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
4. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Do czasu wygaśnięcia tego prawa, zbycie samego wkładu jest nieważne.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zbycie ułamkowej części jest skuteczne, gdy pozostali współuprawnieni do własnościowego prawa do lokalu nie skorzystają z prawa pierwokupu.
6. Członek spółdzielni może posiadać więcej niż jedno spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
7. Po dniu 31 lipca 2007 roku Spółdzielnia nie może ustanowić spółdzielczych własnościowych praw do lokali w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego Spółdzielnia przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.

### § 27

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może przysługiwać osobie fizycznej lub prawnej i należeć do jednej osoby, albo do małżonków.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione dla obojga małżonków lub dla jednego z nich w czasie trwania małżeństwa, należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe.  
Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa, do wysokości własnościowego prawa do lokalu, w kwestiach nie uregulowanych w niniejszym paragrafie mają zastosowanie przepisy o wspólności ustawowej.
3. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
4. Jeżeli stosunki majątkowe między małżonkami podlegają wspólności ustawowej, wkład budowlany należy – po podpisaniu umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - wspólnie do obojga małżonków, niezależnie od pochodzenia środków, z których został zgromadzony.

### § 28

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie do jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o przyznanie tego prawa. Małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
2. Jeżeli byli małżonkowie nie dokonali czynności o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia wyznaczy im dodatkowy termin, nie krótszy niż trzy miesiące do wskazania z pośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesieniu prawa własności. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek jednego z byłych małżonków lub Spółdzielni, Sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa lub

uchwały Zarządu, prawo to przechodzi na Spółdzielnię, która w terminie sześciu miesięcy winna go zbyć w drodze przetargu.

(§17 przeniesiony – nowy § 25)  
(§18 uchylony)

## **VIII. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU**

### **§ 29**

1. Odrębna własność lokalu zostaje ustanowiona na podstawie umowy przeniesienia własności lokalu dotychczas pozostającego w najmie, posiadanego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, posiadanego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub umowy o budowę lokalu.
2. Warunki i zasady ustanawiania prawa odrębnej własności określa Statut.

## **IX. NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH**

### **§ 30**

1. Spółdzielnia wynajmuje lokale mieszkalne najemcom, którzy zamieszkiwali w lokalu w dniu utworzenia Spółdzielni oraz ich następcom prawnym na zasadach określonych w Statucie oraz w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i ustawie z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw.
2. Najemcy lokali mieszkalnych, zamieszkali w zasobach Spółdzielni, mogą ubiegać się o ustanowienie spółdzielczych praw do lokalu lub odrębnej własności lokalu według zasad i warunków ustalonych w Statucie.  
Najemcy, o których mowa wyżej - nie mogą żądać zawarcia umowy o ustanowienie w/w praw według art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ponieważ przedmiotowe mieszkania nie stanowiły wcześniej zasobów jednostek państwowych.

## **X. UMOWA O BUDOWĘ LOKALU**

### **§ 31**

Z członkami Spółdzielni ubiegającymi się o ustanowienie prawa do lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu i ustanowienie odrębnej własności lokalu według zasad określonych w Rozdziale 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## **XI. OPŁATY za UŻYTKOWANIE LOKALI**

### **§ 32**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz najemcy obowiązani są uiszczać opłaty związane z użytkowaniem lokalu, obejmujące przypadające na lokal koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz inne koszty Spółdzielni, w tym na fundusz remontowy, według zasad rozdziału kosztów uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

2. Opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
3. Obowiązek uiszczania opłat powstaje w dniu wskazanym w odpowiedniej umowie, a ustaje z ostatnim dniem miesiąca, w którym lokal został opróżniony.
4. Z naliczonych przez Spółdzielnię opłat, o których mowa w ust. 1., zainteresowany nie może samowolnie potrącać swoich roszczeń do Spółdzielni.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności z tytułu opłat, Spółdzielnia pobiera opłaty za zwłokę w wysokości obowiązujących odsetek ustawowych.
6. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
7. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

## **XII. PRZEKSZTAŁCANIE PRAW DO LOKALI**

### **§ 33**

#### **Zasady ogólne**

1. *Skreślony.*
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni lub najemcę na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.
3. *Skreślony*
4. Jeżeli osoba uprawniona do lokalu spółdzielczego wystąpiła z wnioskiem o przeniesienie prawa odrębnej własności, a Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się objęty wnioskiem lokal, a Spółdzielnia posiada pozwolenie na budowę i decyzję lokalizacyjną na wybudowanie budynku, to Zarząd Spółdzielni obowiązany jest – w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku – do wystąpienia do sądu z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia gruntu, na którym znajduje się budynek, którego dotyczy wniosek.
5. *Skreślony.*
6. *Skreślony.*
7. Do ustanowienia prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali nie jest wymagana uchwała Walnego Zgromadzenia w sprawie zbycia nieruchomości.
8. *Skreślony.*

### **§ 34**

#### **Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę w formie pisemnej:
  - a) *Skreślony*
  - b) na przeniesienie własności lokalu – spisaną w formie aktu notarialnego po dokonaniu przez niego:
    - 1) wpłaty różnicy pomiędzy wniesionym, zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym a

wkładem budowlanym określoną przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku,

- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat czynszowych,
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. *Skreślony.*
4. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

### § 35

#### **Przeniesienie własności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tymi osobami umowę przeniesienia własności lokalu w formie aktu notarialnego, po dokonaniu spłaty zadłużenia z tytułu opłat czynszowych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. *Skreślony.*
4. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności.

W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

### § 35<sup>1</sup>

Osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności Spółdzielni może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego. Pozew wolny jest od opłaty sądowej, zaś koszty postępowania sądowego pokrywa Spółdzielnia.

### § 36

#### **Przekształcanie lokalu pozostającego w najmie**

1. Na pisemny wniosek najemcy Spółdzielnia może zawrzeć z nim umowę w formie pisemnej o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

2. Umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera z najemcą w formie aktu notarialnego po otrzymaniu:
  - 1) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu lub opłat czynszowych
3. *Skreślony.*

### § 36<sup>1</sup>

Wpływy z wpłat z tytułu przekształcenia lub przeniesienia własności lokali mieszkalnych uzupełniają fundusz remontowy Spółdzielni.

## XII<sup>1</sup>. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU ODREBNEJ WŁASNOŚCI

### § 36<sup>2</sup>

1. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności,
2. Uchwała Zarządu Spółdzielni, o której mowa w ust. 1, powinna określać:
  - 1) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali; nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej,
  - 2) rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic o ile piwnica jest w tym budynku przyporządkowana danemu lokalowi a władający lokalem faktycznie piwnicę użytkuje,
  - 3) wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu,
  - 4) oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali,
  - 5) przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu:
    - a) kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami,
    - b) dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek,
3. Do określenia wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej dla każdego lokalu, dokonywanego w uchwale Zarządu Spółdzielni, mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 3 ust. 3 – 6 ustawy o własności lokali.
4. Uchwały, o których mowa w ust. 2, od dnia wejścia w życie stanowią podstawę oznaczenia lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub Spółdzielni oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez Spółdzielnię na rzecz członków Spółdzielni lub innych osób.
5. Decyzje o przyjęciu metody określenia powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w danej nieruchomości podejmuje Zarząd Spółdzielni. Przyjęta metoda określenia powierzchni lokali oraz pomieszczeń przynależnych ma zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości.
6. Decyzje o przynależności do lokalu, jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych, w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali, podejmuje Zarząd Spółdzielni.

## § 36<sup>3</sup>

1. Projekty uchwał, o których mowa w § 36<sup>1</sup> ust. 2, Zarząd Spółdzielni wyklada na co najmniej 14 dni do wglądu w lokalu siedziby 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 i którym, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu uchwały do wglądu przedstawić Zarządowi Spółdzielni pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu.
3. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest rozpatrzyć wnioski, o których mowa w ust. 2, najpóźniej w ciągu 14 dni od upływu terminu ich składania i najdalej w ciągu 14 dni od ich rozpatrzenia odpowiednio skorygować projekt uchwały i podjąć uchwałę o treści uwzględniającej dokonane korekty.
4. O wynikach rozpatrzenia wniosków, o których mowa w ust. 2, oraz o treści zmian projektu uchwały, do którego wnioski zgłoszono, Zarząd Spółdzielni, w ciągu 7 dni od podjęcia uchwały, powiadamia na piśmie osoby, o których mowa w ust. 1, a tym osobom, które wnioski zgłaszały, podaje jednocześnie odpowiednie faktyczne i prawne uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części wniosków zgłoszonych przez te osoby.
5. Osoby, o których mowa w ust. 1, 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. Przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały nie może być niepodjęcie przez osoby zainteresowane wysłanych przez Zarząd Spółdzielni powiadomień, o których mowa w ust. 1 i 4.
6. Uchwała, o której mowa w ust. 3, wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, chyba że zostanie zaskarżona do sądu zgodnie z przepisami ust. 5.

*§ 36<sup>4</sup> Skreślony w całości*

## XIII. ZAMIANA LOKALI MIESZKALNYCH

### § 37

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na inny lokal mieszkalny, polegającą na ustanowieniu prawa do tego lokalu.
2. Zamiany lokali mieszkalnych wewnątrz Spółdzielni dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.
3. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni a członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
4. Zamiana lokali między członkami Spółdzielni posiadającymi własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności bądź z osobą niebędącą członkiem Spółdzielni może nastąpić w trybie obowiązującym w obrocie nieruchomościami, pod warunkiem wykonania przez nowego członka wszystkich wymogów podanych w statucie.
5. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań.
6. Szczegółowe zasady zamiany lokali, ustalania wysokości pobierania opłat określa Regulamin przyjmowania członków i zamiany lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 38

Przy rozliczeniach z członkami, w związku z zamianą lokali oraz przy określaniu zobowiązań z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu.

## XIV. LOKALE UŻYTKOWE i GARAŻE

### § 39

1. Lokale użytkowe i garaże, stanowiące własność Spółdzielni, udostępnia się członkom i innym osobom fizycznym lub prawnym na zasadzie najmu przy ustaleniu umownego czynszu.
2. *Skreślony*
3. Szczegółowe zasady ustalania kolejności członków przy zawieraniu umów o ustanowienie praw do lokalu użytkowego lub garażu oraz gospodarowania nimi, ustala regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## XV. ROZLICZENIA w RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA do LOKALU

### § 40

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego:
  - 1) *Skreślony*
  - 2) Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu w okresie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa. Jeżeli należność ustalana jest w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego,
  - 3) *Skreślony*
  - 4) Roszczenia o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji,
  - 5) Zwrot należności osobie uprawnionej dokonywany jest w terminie 30 dni od daty ustalenia wartości rynkowej lub daty rozstrzygnięcia przetargu,
2. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu:
  - 1) Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa,
  - 2) Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez członka część wkładu budowlanego,
  - 3) Przysługująca osobie uprawnionej wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w pkt. 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 lokalu w okresie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa. Jeżeli należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego,
  - 5) Zwrot należności osobie uprawnionej dokonywany jest w terminie 3 miesięcy od daty ustalenia wartości rynkowej lub daty rozstrzygnięcia przetargu,
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu:
  - 1) Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie,
  - 2) Jeżeli rozwiązanie umowy nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 30 dni od rozwiązania umowy,

- 3) Jeżeli rozwiązanie umowy nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład Spółdzielnia zwraca w terminie 30 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.  
(§ 38 i 39 uchylone)

## XVI. ORGANY SPÓŁDZIELNI

### § 41

1. Organami Spółdzielni są:
  - A. Walne Zgromadzenie,
  - B. Rada Nadzorcza,
  - C. Zarząd,
  - D. Skreślony
2. Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.  
Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekroczy 500 osób – Walne Zgromadzenie może być podzielone na części,
3. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym,
4. Wybór i odwołanie członków organów Spółdzielni dokonuje się zwykłą lub kwalifikowaną większością głosów zgodnie z ustaleniami Statutu,
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały lub wniosku przez organ Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane „za” i „przeciw” oraz „wstrzymujące się”,
6. Tryb zwoływania Zebrań i posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał i wniosków tych organów określa Statut.

### A. Walne Zgromadzenie

*§ 42 uchylony*

### § 43

**Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:**

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie sposobu pokrycia strat,
- 5) uchwalanie zmian statutu,
- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszy Spółdzielni, nie wymienionych w § 66,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną spółdzielnią, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego,



- 12) upoważnienia Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej.

#### § 44

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca. Zarząd – z ważnych powodów – może zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w każdym czasie,
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/10 liczby Członków,
  - 3) [uchylony],
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, lub związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w Porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd Spółdzielni, Rada Nadzorcza i Członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez Członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 Członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez Członków Spółdzielni.

#### § 45

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia wszystkich Członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie Członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. [uchylony],
3. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd zawiadamia związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej na 14 dni przed terminem obrad.
4. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mający tej zdolności biorą udział w Walnym Zgromadzeniu poprzez swoich przedstawicieli ustawowych. Osoby takie nie mogą być członkami organów Spółdzielni.
5. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Osoby prawne – członkowie Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu poprzez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo z czytelnym podpisem powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do Protokołu Walnego Zgromadzenia.

## § 46

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim Członków. Lista pełnomocników podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości Członków w terminach i w sposób określony w § 45, z wyjątkiem odwołania Zarządu, który nie otrzymał absolutorium.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, o ile za uchwałą opowiedziała się większość Członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu z wyjątkiem uchwał dotyczących zmiany Statutu i łączenia spółdzielni, przy podjęciu których wymagana jest większość 2/3 głosów Członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu,
4. Do podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań w przypadku likwidacji Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej wymagane jest uczestniczenie w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia 30 % ogólnej liczby uprawnionych do głosowania,
5. Głosowanie w obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru oraz odwołania członków Zarządu. Na żądanie jednej dziesiątej obecnych przewodniczący zarządza tajne głosowanie, z wyłączeniem wyboru prezydium Zebrania Przedstawicieli.
6. Z obrad sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez Przewodniczącego i Sekretarza Walnego Zgromadzenia,  
(dotychczasowy ust. 6. uchylony)
7. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej 10 lat,
8. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie członka Spółdzielni, może być zaskarżona do sądu,
9. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd Spółdzielni może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Zaskarżenie uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu,
10. Jeżeli Zarząd Spółdzielni wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje Pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą,
11. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Członek Spółdzielni nieobecny na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia na skutek jego wadliwego zwołania – może wnieść powództwo w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego Członka, nie później jednak niż przed upływem jednego roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

## § 47

Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.

(§ 48 uchylony);

(§ 48a uchylony).

## **B. Rada Nadzorcza**

### § 48

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### § 49

1. Rada Nadzorcza składa się z co najmniej 5 osób wybranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie z nieograniczonej liczby kandydatów.

- Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
2. Liczbę członków Rady Nadzorczej na daną kadencję ustala Walne Zgromadzenie.
  3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ze Spółdzielnią ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
  4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
  5. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Kadencja rozpoczyna się i kończy w dniu posiedzenia wyborczego Walnego Zgromadzenia.
  6. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji większością 2/3 głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
  7. Funkcja członka Rady Nadzorczej ma charakter społeczny.
  8. W razie dobrowolnej rezygnacji członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek, który uzyskał kolejną najwyższą liczbę głosów na ostatnim wyborczym Walnym Zgromadzeniu.

## § 50

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich.
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, nabycia zakładu, przyjęcia w administrację budynków nie stanowiących własności Spółdzielni,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowania z nich,
  - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6) wybór, odwoływanie członków Zarządu,
  - 7) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego,
  - 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 9) opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu,
  - 10) podejmowanie uchwał w związku z wynikami lustracji oraz nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
  - 11) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 12) uchwalanie zasad rozliczania kosztów inwestycji na poszczególne lokale oraz zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni,
  - 13) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia i wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni. W przypadku powołania zarządu jednoosobowego, również inne sprawy wynikające ze stosunku członkostwa.
  - 14) uchwalanie regulaminu Zarządu, zebrań grup członkowskich, przyjmowania członków, budowy, i zamiany lokali, użytkowania lokali i zasad porządku domowego, budowy i użytkowania garaży, a także innych regulaminów w sprawach nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
  - 15) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach,

- 16) powoływania komisji Rady Nadzorczej,
  - 17) *Skreślony*,
  - 18) *Skreślony*,
  - 19) ustalanie Zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Do reprezentowania Spółdzielni w sprawach wymienionych w ust. 1 pkt 15, uprawnieni są łącznie dwaj członkowie Rady Nadzorczej, w tym przewodniczący Rady lub jego Zastępca.
  3. Rada Nadzorcza może zażądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  4. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uczestniczenia w lustracji Spółdzielni.
  5. Rada Nadzorcza rozpatruje opinie i wnioski zgłaszane w sprawach Spółdzielni przez członków.

## **§ 51**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego, Zastępcę, Sekretarza oraz w miarę potrzeby Komisje, ustalając zakres ich działania. W skład Komisji mogą być powoływane osoby nie będące członkami Rady.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje co najmniej raz na kwartał, jej Przewodniczący a w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego lub Sekretarz.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej winno być również zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Tryb zwoływania, obradowania i podejmowania uchwał, określa Regulamin Pracy Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## **C. Zarząd**

### **§ 52**

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i występuje w jej imieniu na zewnątrz.

### **§ 53**

1. Zarząd składa się z 1 - 3 członków wybranych w głosowaniu tajnym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni z nieograniczonej liczby kandydatów, spełniających następujące wymagania:
  - posiadających wykształcenie techniczne, ekonomiczne lub prawnicze,
  - posiadających kilkuletni staż pracy, w tym na stanowisku kierowniczym, - posiadających znajomość funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowej.
2. Członek Zarządu może w każdej chwili zostać odwołany przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga uzasadnienia.  
Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, w tym przypadku nie stosuje się postanowienia § 46 ust. 2.
3. Z członkiem Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę lub powołania.

### **§ 54**

1. Zarząd składa sprawozdania z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
2. Zarząd rozpatruje opinie i wnioski zgłaszane w sprawach Spółdzielni przez członków i o sposobie ich wykonania powiadamia zainteresowanych.

## § 55

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

## § 56

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu, lub - jeden członek Zarządu i pełnomocnik, lub - dwaj pełnomocnicy,
2. W przypadku powołania Zarządu jednoosobowego oświadczenie woli za Spółdzielnię składa Prezes Zarządu lub dwaj pełnomocnicy.

D. Uchylony

§ 57 *uchylony*

§ 58 *uchylony*

## **XVII. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ i ZARZĄDU**

### § 59

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady.  
W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka lub członków Zarządu.
2. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Głosowanie tajne albo imienne następuje na wniosek jednej uprawnionej osoby.

### § 60

1. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa pierwszego stopnia.
2. Nie mogą pełnić funkcji w Radzie Nadzorczej osoby zatrudnione w Spółdzielni.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych wykonujących usługi na rzecz spółdzielni. Naruszenie tego zakazu stanowi podstawę do odwołania członka Rady lub Zarządu.

### § 61

1. Członek Rady i Zarządu winny czynu lub zaniedbania, poprzez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nią osobiście.
2. W razie odpowiedzialności członków Rady i Zarządu mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

## XVIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### § 62

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 4<sup>1</sup>,
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z § 66 ust. 1 pkt. 4 Statutu; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości,
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w § 4<sup>1</sup>, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

### § 63

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów działania, które w rachunku narastającym zamykane są bezwynikowo.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.

### § 64

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na fundusz remontowy lub na cel wskazany przez Walne Zgromadzenie.
2. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz – z funduszu udziałowego, następnie z funduszu remontowego.

### § 65

1. Niedobór funduszu remontowego w roku, uwzględnia się w planach tego funduszu na rok następny lub na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia pokrywa się z funduszu zasobowego,
2. Nadwyżkę funduszu remontowego w roku, uwzględnia się w planach tego funduszu na rok następny.

### § 66

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:
  - 1) udziałowy – powstający z wpłat udziałów członkowskich,
  - 2) zasobowy – powstający z wpłat wpisowego przez członków ,
  - 3) wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) na remonty zasobów mieszkaniowych - odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują prawa do lokali oraz najemców lokali mieszkalnych, [art. 1 pkt. 5 b +najemcy]
  - 5) przeniesiony
  - 6) nagród w wysokości 5,5 % planowanych na dany rok płac podstawowych pracowników Spółdzielni,
- a ponadto może tworzyć:
  - społeczno-kulturalny,
  - inwestycyjny,

- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,  
i w miarę potrzeby inne fundusze na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
2. Zasady tworzenia i gospodarowania powyższymi funduszami określać będą regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

## **§ 67**

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.  
(dotychczasowy ust. 3. uchylony)

## **XIX. LUSTRACJA**

### **§ 68**

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności jej działania.  
Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków spółdzielni. Zarząd Spółdzielni jest obowiązany zlecić przeprowadzenie badań lustracyjnych najpóźniej w terminie 30 dni od daty żądania ww. organów spółdzielni.
2. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni, ma on moc dokumentu urzędowego.
3. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnym Zgromadzeniu,
4. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

## **XX. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE**

### **§ 69**

1. Bieżąca kadencja Przedstawicieli kończy się z dniem zarejestrowania przez Krajowy Rejestr Sądowy zmian Statutu wprowadzonych przez Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli w 2007 roku, zwołane w trybie art. 9 ust.1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw.
2. Bieżąca kadencja Rady Nadzorczej kończy się w dniu pierwszego posiedzenia Walnego Zgromadzenia w 2008 roku.
3. Liczbę kadencji, o której mowa w § 49 oblicza się biorąc pod uwagę dotychczasowy staż członka Rady Nadzorczej.
4. Spółdzielnia dokona zmiany Statutu nie później niż do dnia 30 listopada 2007 roku a zgłoszenia tych zmian do Krajowego Rejestru Sądowego nie później niż do dnia 30 grudnia 2007 roku,
5. Do czasu zarejestrowania niniejszych zmian Statutu postanowienia dotychczasowe regulujące funkcjonowanie Zebrania Przedstawicieli pozostają w mocy.
6. Zachowują ważność Regulaminy i Zasady uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli, uchwalone przed zarejestrowaniem niniejszych zmian Statutu, o ile nie są sprzeczne z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawem spółdzielczym.
7. Z osobą uprawnioną, która przed dniem 31 lipca 2007 roku, tj. przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw, złożyła wniosek, o którym mowa w § 34 i 35 Statutu, Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu w terminie do dnia 31 października

2007 roku, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

8. Do dnia 31 grudnia 2010 roku – na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego – Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w § 34

## XXI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 70

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po ustaniu członkostwa ostatniego właściciela stosuje się przepisy ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (jednolity tekst Dz.U. nr 80 z 2000 roku, poz. 903 z późniejszymi zmianami). Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli tej nieruchomości.
2. Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu,
3. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 1 i 2,
4. Osoby, które uzyskały spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w drodze kupna, darowizny lub spadku ale nie uzyskały członkostwa w Spółdzielni z powodu nie wniesienia wpisowego i (lub) udziału lub zostały wykluczone lub skreślone, uczestniczą w całkowitych wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztach zarządzania tymi nieruchomościami bez uwzględnienia pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnych,
5. Do istniejących w dniu 31 lipca 2007 roku spółdzielczych własnościowych praw do lokali stosuje się przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw.

### § 70<sup>1</sup>

1. Członkowie Spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką Spółdzielni albo z częścią majątku Spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia, mogą przyjąć uchwałę większością głosów tych członków, o podziale Spółdzielni w ten sposób, że z tej jednostki organizacyjnej albo części majątku zostanie utworzona nowa spółdzielnia. W zakresie reprezentacji tych członków stosuje się odpowiednio przepisy o zakładaniu spółdzielni.
2. Zarząd dotychczasowej Spółdzielni jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie dłużej niż w ciągu 60 dni, przygotować dokumenty niezbędne do dokonania podziału, o którym mowa w ust. 1, oraz udostępnić je członkom żądającym podziału.
3. Walne Zgromadzenie dotychczasowej Spółdzielni nie później niż w ciągu 3-ch miesięcy od dnia doręczenia Zarządowi Spółdzielni żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale Spółdzielni, podejmuje uchwałę o podziale lub odmawiającą podziału. Uchwała odmawiająca podziału Spółdzielni może być podjęta tylko ze względu na ważne interesy gospodarcze dotychczasowej Spółdzielni lub istotne interesy jej członków.
4. W razie niepodjęcia przez Walne Zgromadzenie dotychczasowej Spółdzielni, w terminie



określonym w ust. 3, uchwały o podziale Spółdzielni, lub w razie podjęcia uchwały odmawiającej podziału, reprezentanci członków, którzy podjęli uchwałę, o której mowa w ust. 1, mogą w terminie 6-ciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, wystąpić do sądu o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę Walnego Zgromadzenia, o której mowa w ust. 3.

5. Uchwała Walnego Zgromadzenia o podziale Spółdzielni spełniająca wymagania określone w art. 108 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze lub prawomocne orzeczenie sądu zastępujące taką uchwałę stanowią podstawę do dokonania wpisów do Krajowego Rejestru Sądowego i do księgi wieczystej.
6. Koszty postępowania sądowego o wydanie orzeczenia, o którym mowa w ust. 4, ponoszą solidarnie członkowie wnoszący o podział Spółdzielni oraz dotychczasowa Spółdzielnia.

## § 71

Zarząd Spółdzielni składa w Krajowym Rejestrze Sądowym roczne sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem z działalności oraz w celu ogłoszenia w „Monitorze Spółdzielczym” odpis uchwały Zebrania Przedstawicieli o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego i podziale zysku lub pokrycia straty – w ciągu 15 dni od dnia zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego.

## § 72

1. Po podjęciu przez Walne Zgromadzenie uchwały o zmianie statutu, Zarząd jest zobowiązany, najpóźniej w ciągu 30 dni od jej podjęcia, zgłosić ją do Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Zmiana Statutu nie wywołuje skutków prawnych przed jej wpisaniem do Krajowego Rejestru Sądowego.
3. W sprawach nie uregulowanych w Statucie obowiązują przepisy ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Kodeksu cywilnego oraz Orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego, ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw i ustawy o własności lokali, ustawy z 20 lipca 2017 o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2017 poz. 1596).