



Sąd Rejonowy  
dla m.st. Warszawy  
w Warszawie

XII Wydział Gospodarczy – Krajowego Rejestru Sądowego

Warszawa, 4 lipca 2025 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Miła”  
Ul. Anielewicza 23 A  
01-026 Warszawa

Dot. KRS 41402

W odpowiedzi na pismo z dn. 11.06.2025 r. (data wpływu do tut. wydziału/sekcji jawności 24.06.2025 r.), Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS w załączeniu przekazuje odpisu poświadczanego przez Sąd statutu **SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MIŁA”** po zmianie z dn. 05, 06, 07, 08 i 12 czerwca 2017 r.

Informacja o zmianie statutu wpisana do rejestru postanowieniem Sądu z dn. 03.08.2017 r. - sygn. akt WA XII NS REJ KRS 62698/17/909.

|                                                                    |          |
|--------------------------------------------------------------------|----------|
| Spółdzielnia Mieszkaniowa „MIŁA”<br>Warszawa, ul. Anielewicza 23 a |          |
| Wpłynęło dn. ....                                                  | 20.07.25 |
| Ilość zał. ....                                                    | 23/16    |
| L. dz. ....                                                        | 23/16    |
| Skierowano do .....                                                |          |
| Załatwiono dn. ....                                                |          |

ND  
K

Zawadka Justyna  
Starszy sekretarz sądowy

Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie, ul. Czerniakowska 100, 00-454 Warszawa



(22) 44 00 687  
(22) 44 00 689



boi\_krszczerniakowska@warszawa.sr.gov.pl  
<https://warszawa.sr.gov.pl>



NIP: 526 29 04 030  
REGON: 140356582

**SĄD REJONOWY**

dla m.st. Warszawy w Warszawie

Sąd Gospodarczy

WYDZIAŁ GOSPODARCZY

Krajowego Rejestru Sądowego

00-454 Warszawa, ul. Chałubińskiego 100

ODPIS

2509

# **S T A T U T**

## **SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MIŁA”**

Tekst jednolity



Warszawa, czerwiec 2017 roku

**S T A T U T**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „MIŁA”**  
**SPIS TREŚCI**

|       |                                                                 |         |
|-------|-----------------------------------------------------------------|---------|
| I.    | POSTANOWIENIA OGÓLNE .....                                      | str. 3  |
| II.   | CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI .....                         | str. 6  |
| III.  | SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO<br>LOKALU MIESZKALNEGO .....  | str. 17 |
| IV.   | SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO<br>LOKALU MIESZKALNEGO ..... | str. 20 |
| V.    | PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU .....                           | str. 24 |
| VI.   | ZAMIANA LOKALI .....                                            | str. 28 |
| VII.  | NAJEM LOKALI .....                                              | str. 29 |
| VIII. | UŻYWANIE LOKALI .....                                           | str. 31 |
|       | A. Postanowienia ogólne .....                                   | str. 31 |
|       | B. Opłaty za używanie lokali .....                              | str. 35 |
|       | C. Dokonywanie napraw.....                                      | str. 38 |
| IX.   | ORGANY SPÓŁDZIELNI .....                                        | str. 39 |
|       | A. Postanowienia ogólne .....                                   | str. 39 |
|       | B. Walne Zgromadzenie .....                                     | str. 41 |
|       | C. Rada Nadzorcza .....                                         | str. 48 |
|       | D. Zarząd .....                                                 | str. 53 |
|       | E. Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej<br>i Zarządu ..... | str. 56 |
|       | F. Rady Osiedli .....                                           | str. 57 |
| X.    | GOSPODARKA ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI .....                           | str. 59 |
| XI.   | POSTANOWIENIA KOŃCOWE .....                                     | str. 63 |

# STATUT

## Spółdzielni Mieszkaniowej „MIŁA”

### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „MIŁA” jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

#### § 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2003 r. poz. 1116 z późniejszymi zmianami) a także innych ustaw i postanowień niniejszego statutu.
2. Siedzibą Spółdzielni jest m.st. Warszawa.

## § 3

## 1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków nabyte od Spółdzielni. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw i prawa odrębnej własności do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, w tym ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budowanie lub nabywanie garaży w celu ustanowienia na rzecz członków prawa odrębnej własności lub oddawania ich w najem oraz budowanie parkingów w celu udostępnienia członkom miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych,
- 4) wynajmowanie osobom fizycznym lokali mieszkalnych na zasadach kodeksu cywilnego oraz osobom fizycznym i prawnym lokali o innym przeznaczeniu,
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 6) prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej na rzecz swoich członków i ich środowiska.

## 2. Budowa budynków mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.

## § 4

Spółdzielnia może być członkiem spółdzielczego związku rewizyjnego oraz innej organizacji gospodarczej.

## § 5

## Definicje:

1. Nieruchomością jest jedna lub kilka działek gruntu, dla których prawo własności (wieczystego użytkowania) przysługuje tej samej osobie lub osobom (fizycznym lub prawnym), dla których prowadzone jest urządzenie w postaci księgi wieczystej.
2. Nieruchomość budynkowa jest to nieruchomość na której posadowiono budynek lub kilka budynków wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej.
3. Samodzielny lokal mieszkalny – to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych.
4. Nieruchomość wspólna – to grunt oraz wszelkie części budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, stanowią natomiast współwłasność (współużytkowanie wieczyste) w częściach ułamkowych.
5. Odrębna własność oznacza, że dany lokal stanowi odrębny od gruntu i od budynku przedmiot własności. Wraz z prawem własności do lokalu właścicielowi przysługuje

udział w nieruchomości wspólnej jako prawo nierozdzielnie związane z własnością lokalu. Współwłasność ta ma charakter przymusowy. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali.

## II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

### § 6

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Członkiem Spółdzielni może być cudzoziemiec mający wizę pobytową. Nabycie przez niego prawa odrębnej własności lokalu następuje z zachowaniem przepisów o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni:
  - 1) małżonka członka Spółdzielni,
  - 2) osoby, której przypadło prawo do lokalu w związku z podziałem małżeńskiego majątku wspólnego,
  - 3) nabywcy odrębnej własności lokalu lub ekspektatywy tego prawa – w drodze umowy, dziedziczenia, zapisu lub licytacji,
  - 4) innych osób, których roszczenie o członkostwo wynika ze szczególnych uprawnień wskazanych w postanowieniach statutu.

## § 7

1. Do odzyskanego lokalu mieszkalnego do którego nastąpiło wygaśnięcie prawa do lokalu, wolnego pod względem prawnym, Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności w pierwszej kolejności na rzecz członków Spółdzielni i członków ich rodzin.
2. Tryb przyjmowania członków, ustanawiania prawa do lokali oraz zamiany lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 8

1. Osoby wstępujące do Spółdzielni stają się członkami z chwilą ich przyjęcia przez Zarząd.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, ilość zadeklarowanych udziałów oraz w razie potrzeby oświadczenie o zobowiązaniu się do wniesienia wkładu budowlanego, którego wysokość określa rzeczoznawca majątkowy.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisanymi dwójkami członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale

odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia.

5. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz określać organ, do którego służy odwołanie od tej decyzji, a także termin złożenia odwołania i jego rozpatrzenia. W zakresie postępowania odwoławczego stosuje się odpowiednio postanowienia § 13 ust. 2 i 3 statutu.

## § 9

1. Zarząd prowadzi rejestr członków Spółdzielni zawierający ich imiona i nazwiska, miejsce zamieszkania, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, a także numer księgi wieczystej lokali, które posiada w Spółdzielni.
2. Prawo przeglądania rejestru ma członek Spółdzielni, jego małżonek oraz wierzyciel członka lub Spółdzielni, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów o ochronie danych osobowych.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste.

## § 10

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni zgodnie z zasadami określonymi w statucie,

- 2) prawo do brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu,
  - 4) 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,
  - 5) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
  - 6) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym na zasadach określonych w § 13 statutu od uchwał organów Spółdzielni,
  - 7) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
  - 8) prawo kwestionowania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym zasadności zmiany wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści dokumentów, których ujawnienie naruszałoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo stanowiłoby ujawnienie tajemnicy służbowej lub handlowej.
- Odmowa wydania dokumentu wymaga szczegółowego, pisemnego uzasadnienia wydanego przez Zarząd Spółdzielni.

## § 11

1. Członek Spółdzielni w szczególności jest obowiązany:
  - 1) stosować się do postanowień statutu, regulaminów Spółdzielni oraz uchwał Walnego Zgromadzenia,

- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 3) wnieść wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jak współmałżonek członka,
- 4) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
- 5) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 7) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonym przez Spółdzielnię,
- 8) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 9) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 10) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń.

2. Członkowie Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w kosztach prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.

## § 12

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany do wniesienia wpisowego oraz zadeklarowanych udziałów w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia go o przyjęciu do Spółdzielni. W przypadku nie dotrzymania terminu wpłat Spółdzielnia może zastosować sankcje, o których mowa w § 16 statutu.

2. Wpisowe dla nowych członków wynosi 100 zł a udział 300 zł.
3. Członek obowiązany jest wnieść co najmniej jeden udział, jeżeli ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.
4. Małżonek członka Spółdzielni obowiązany jest wnieść wpisowe i udział w wysokości 50% kwot określonych w ust. 2.
5. Małżonek, dzieci i osoby bliskie członka Spółdzielni nie wnoszą udziału, o ile wspólnie z członkiem zamieszkiwały i nabyły prawo do tego lokalu wraz z prawem do udziału.
6. Udziały są liczone odrębnie dla każdego prawa.
7. Zmiana wysokości wpisowego i udziałów, która nastąpiła po wniesieniu przez członka wpłat w obowiązującej wysokości, nie daje podstaw do żądania od niego dopłaty.
8. Kwotę wniesioną na udział Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej w razie ustania jej członkostwa według jej wartości nominalnej. Rozliczenie z tego tytułu jest dokonywane na podstawie sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni. Wypłata należności powinna zostać dokonana w ciągu 30 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania przez Walne Zgromadzenie.

## § 13

1. Wnioski członków w sprawach ze stosunku członkostwa i w sprawach pochodnych od niego powinny być rozpatrywane przez Zarząd w terminie jednego miesiąca.
2. Od uchwał Zarządu w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, w tym w sprawach wymienionych w § 60 ust. 2 statutu, przysługuje członkowi prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym. Odwołanie powinno być wniesione do Rady Nadzorczej w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia członka o uchwale Zarządu, zawierającej jej uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania się w tym terminie i o skutkach jego niezachowania.
3. Odwołanie od uchwały Zarządu powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w terminie dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie jest usprawiedliwione lub wymaga tego interes Spółdzielni. Spółdzielnia jest obowiązana doręczyć odwołującemu się odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. W takim wypadku decyzja Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w trybie § 19 statutu. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.

**§ 14**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia,
- 2) wykluczenia,
- 3) wykreślenia z rejestru członków,
- 4) śmierci członka.

**§ 15**

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem dokonany w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi trzydzieści dni. Za datę ustania członkostwa uważa się ostatni dzień okresu wypowiedzenia. Za zgodą stron okres wypowiedzenia może być skrócony.

**§ 16**

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub zasadami współżycia społecznego.
2. Podstawę wykluczenia może stanowić:
  - 1) świadome działanie na szkodę Spółdzielni,
  - 2) poważne wykroczenie przeciwko podstawowym zasadom współżycia społecznego,
  - 3) uporczywe uchylanie się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności uchylanie się od wnoszenia w ustalonych

terminach opłat za używanie lokalu przez okres powyżej sześciu miesięcy.

### § 17

Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych, może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków, w szczególności gdy :

- 1) nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału pomimo wyznaczenia przez Zarząd dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty,
- 2) zbył prawo do lokalu mieszkalnego albo do garażu bez wypowiedzenia członkostwa, jeżeli było to jedyne jego prawo,
- 3) utracił prawo, o którym mowa w pkt. 2 w postępowaniu egzekucyjnym na rzecz licytanta.

### § 18

1. Uchwałę o wykluczeniu członka ze Spółdzielni lub wykreśleniu go z rejestru członków podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
2. Zarząd powinien pisemnie zawiadomić zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia. Zawiadomienie powinno być doręczone co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej i zawierać wskazanie postawionych członkowi zarzutów albo przyczyn wykreślenia oraz informację o prawie obecności członka na tym posiedzeniu i składania wyjaśnień.
3. Jeżeli zainteresowany członek, prawidłowo zawiadomiony o terminie posiedzenia, nie przybędzie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć sprawę

wykluczenia lub wykreślenia bez jego udziału. W wypadku, gdy Rada Nadzorcza uzyska informację o ważnej przyczynie uniemożliwiającej obecność członka na posiedzeniu, powinna odroczyć rozpatrzenie sprawy do takiego terminu, w którym możliwa będzie obecność zainteresowanego.

4. O wykluczeniu ze Spółdzielni lub wykreśleniu z rejestru jej członków należy zainteresowanego zawiadomić pisemnie w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą. Zawiadomienie powinno zawierać treść uchwały oraz jej uzasadnienie wskazujące konkretne przyczyny pozbawienia członkostwa, dowody świadczące o istnieniu tych przyczyn oraz inne przesłanki wykluczenia lub wykreślenia. Zawiadomienie powinno również zawierać informację o sposobie i terminie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia oraz o skutkach jego niezachowania.
5. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia, o którym mowa w ust. 4.

## § 19

1. Członek wykluczony ze Spółdzielni lub wykreślony z rejestru jej członków ma prawo odwołania się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w terminie jednego miesiąca od dnia doręczenia członkowi uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Ma on również prawo być obecnym przy rozpatrywaniu odwołania i je popierać.
2. Odwołanie, o którym mowa w ust. 1, powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie. O terminie obrad Walnego Zgromadzenia członek odwołujący się powinien zostać zawiadomiony pisemnie pod wskazanym przez niego w odwołaniu adresem, co najmniej na 14 dni przed

tym terminem. Jeżeli odwołujący się, prawidłowo zawiadomiony o terminie obrad, nie przybędzie, Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.

3. Walne Zgromadzenie powinno rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli odwołujący się usprawiedliwił opóźnienie ważnymi przyczynami.
4. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien zostać zawiadomiony w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać treść uchwały oraz jej uzasadnienie, a w przypadku nie uwzględnienia odwołania informację o terminie zaskarżenia uchwały do sądu.

## § 20

Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jego śmierci.

## § 21

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być przekazywane członkom i innym osobom zainteresowanym pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem (zwrotnym poświadczeniem odbioru).
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek Spółdzielni obowiązany jest zawiadomić ją o każdej zmianie swojego adresu. Pismo zwrócone na skutek nie zgłoszenia zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

### III. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

#### § 22

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków. Prawo to jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

#### § 23

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie. W wypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, które z nich zachowuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa.
3. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 2, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż jeden rok, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego nie zachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

**§ 24**

Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

**§ 25**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o której mowa w § 23, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie prawa własności lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim w rozumieniu ustawy.

Spółdzielnia zawiadamia osoby bliskie wskazane przez uprawnionego o przysługującym im roszczeniu o przyjęciu w poczet członków i zawarciu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz o konsekwencjach wygaśnięcia tych roszczeń.

2. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu do lokalu mieszkalnego osoby, której przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są zobowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

**§ 26**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i wygaśnięcia roszczeń o to prawo, Spółdzielnia zwraca

uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według rynkowej wartości lokalu.

2. Roszczenie o wypłatę wkładu albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu zgodnie z § 56 ust. 3 statutu.

### § 27

1. Roszczenie o zwrot wkładu jest zbywalne i podlega egzekucji.
2. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w § 35, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać za ten lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu.

### § 28

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu.
2. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego.

**§ 29**

1. Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć notarialną umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy, będących zobowiązaniem Spółdzielni w tym, w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia korzystała ze środków publicznych lub innych środków,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.
2. Koszty zawarcia umowy notarialnej, o której mowa w ust. 1 oraz założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka, na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

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

**§ 30**

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o uprawnieniu rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym

upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

### § 31

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.

### § 32

W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo członkostwa obojga małżonków, postanowienia, o których mowa w § 30, stosuje się odpowiednio.

### § 33

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesieniu własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, spadkobiercy lub Spółdzielnia mogą wystąpić do sądu z wnioskiem o wyznaczenie przedstawiciela.

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, postanowienie, o którym mowa wyżej, stosuje się odpowiednio.

### § 34

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, za korzystanie z lokalu przekraczających okres 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może żądać w trybie procesu sądowego sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem takim występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

### § 35

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona z uwzględnieniem ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego jest jego opróżnienie.
4. Postanowienie, o którym mowa w ust. 3, stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym lub do garażu.

### § 36

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego :
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### § 37

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje ułamkowy udział we współwłasności w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia na niego ułamkowego udziału we współwłasności tego garażu, po dokonaniu spłat, o których mowa w § 36

ust. 1, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.

2. Koszty ustanowienia odrębnej własności ułamkowego udziału we współwłasności w wielostanowiskowym garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach zainteresowani członkowie zgodnie z postanowieniem § 36 ust. 2.

### § 38

Zasady i tryb przeprowadzania przetargu na lokal mieszkalny lub garaż, do którego wygasło spółdzielcze prawo, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## V. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

### § 39

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

### § 40

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową i określonych w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) inne postanowienia określone w statucie.
2. Postanowienia zawarte w ust. 1 pkt 2 i 3 nie dotyczą członków, którzy zawierają umowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nie obejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

## § 41

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 40 ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część staje się skuteczne z chwilą złożenia

deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców. Postanowienia § 45 mają odpowiednie zastosowanie.

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

## § 42

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu wniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

## § 43

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie trzech miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie trzech miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu wymaga formy notarialnej i może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wraz z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### § 44

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 przypadku 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.
3. Jeżeli nieruchomość jest zabudowana więcej niż jednym budynkiem, przed przystąpieniem do ustanowienia odrębnej własności lokali Spółdzielnia jest zobowiązana do rozgraniczenia nieruchomości tak, aby powstały nieruchomości jednobudynkowe.

Nieruchomości te muszą mieć dostęp do drogi publicznej względnie taki dostęp powinien być zapewniony przez ustanowienie służebności.

#### § 45

Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o uprawnieniu rozstrzyga sąd

w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

## VI. ZAMIANA LOKALI

### § 46

1. Spółdzielnia na wniosek członka spółdzielni i w ramach swoich możliwości może dokonać zamiany jego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu na inny lokal. Zamiana taka polega na ustanowieniu prawa do tego lokalu w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni lokalu dotychczasowego lub na wzajemnym przekazaniu za zgodą Spółdzielni lokali przez członków uczestniczących w zamianie.
2. Spółdzielnia jest obowiązana umożliwiać członkom dokonywanie między sobą zamian lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz zamian z osobami zajmującymi lokale w domach nie stanowiących własności Spółdzielni.
3. Jeżeli zamiana, o której mowa w ust. 1 i 2, obejmuje lokale, do których przysługuje członkom spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub do lokalu użytkowego, w tym garażu, a także prawo odrębnej własności lokalu, dokonanie zamiany wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.
4. Spółdzielnia prowadzi ewidencję zgłoszonych przez członków wniosków o zamianę.

## VII. NAJEM LOKALI

### § 47

1. Lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, co do których nie było wcześniej ustanowione spółdzielcze prawo do lokalu Spółdzielnia może, po ustanowieniu na swoją rzecz odrębnej własności lokalu, przeznaczyć do własnej dyspozycji lub oddawać je do odpłatnego użytkowania na zasadzie umowy najmu na rzecz osób fizycznych lub prawnych, alternatywnie Zarząd może sprzedać lokal mieszkalny w trybie przetargu.
2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz w wysokości określonej umową najmu z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Zasada ta ma również zastosowanie do najemców pracowni wykorzystywanych do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
3. Lokale, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia może również przeznaczać na inne cele.

### § 48

1. Lokale użytkowe, zbudowane ze środków własnych Spółdzielni, Spółdzielnia wynajmuje osobom fizycznym lub prawnym na prowadzenie działalności gospodarczej, a także na ich inne potrzeby.
2. Najemcy lokali użytkowych opłacają czynsz w wysokości określonej umową.

**§ 49**

1. Garaże, zbudowane ze środków własnych Spółdzielni, Spółdzielnia wynajmuje członkom – osobom fizycznym, z przeznaczeniem na garażowanie pojazdu mechanicznego członka lub jego osób bliskich, wspólnie z nim zamieszkałych.
2. Najemcy garaży opłacają czynsz w wysokości określonej umową.

**§ 50**

1. Dobór najemców lokali użytkowych (z wyjątkiem garaży) następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Dobór najemców garaży następuje w kolejności wynikającej z daty złożenia wniosku według zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Najemcy garaży wybudowanych ze środków Spółdzielni, którzy uprawnienia do najmu garażu nabyli w MSM „Starówka”, zachowują to prawo – bez uprawnienia do cesji na rzecz członków rodziny i osób trzecich.

**§ 51**

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, będącego najemcą garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty jego budowy, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności garażu po dokonaniu przez niego spłaty przypadających na garaż ten kosztów remontu lub modernizacji budynku oraz zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

2. Postanowienie ust. 1 ma także zastosowanie do byłych członków MSM „Starówka”, najemców garaży w Spółdzielni, którzy spełnią warunki w nim wymienione i złożą deklarację członkowską.

## § 52

Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz miejsc na parkingach określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## VIII. UŻYWANIE LOKALI

### A. Postanowienia ogólne

## § 53

1. Członek Spółdzielni mający tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, korzysta z niego na zasadach określonych postanowieniami statutu oraz regulaminu używania lokali i zasad utrzymania porządku w budynkach i na terenie osiedla.
2. Lokale, o których mowa w ust. 1, powinny być używane na cele zgodne z ich przeznaczeniem. Członek Spółdzielni może w lokalu mieszkalnym wykonywać czynności zawodowe, jeżeli nie są uciążliwe dla innych mieszkańców i nie naruszają substancji budynku. W razie podjęcia za zgodą Spółdzielni w mieszkaniu działalności gospodarczej Spółdzielnia obciąża członka zwiększonymi z tego tytułu kosztami eksploatacji budynku wyliczonymi z uwzględnieniem sytuacji faktycznej, jeżeli większa intensywność użytkowania zwiększa koszty i opłaty za usługi komunalne.

## § 54

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego oraz lokalu o innym przeznaczeniu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub zmianą przeznaczenia lokalu albo jego części. W szczególności o ile byłoby to uciążliwe dla innych użytkowników lokali (np. agencje towarzyskie czy inne usługi związane z przyjmowaniem interesantów lub powodujące uciążliwy hałas). Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy najmu lub oddania w bezpłatne używanie lokalu, zawarte przez członka z inną osobą w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części oraz z lokalu o innym przeznaczeniu, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

## § 55

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się

w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z przeprowadzonych czynności sporządza się protokół.

3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobą dysponującą prawem do lokalu nie będąc członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel lokalu, nie będący jej członkiem, wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego

wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

### § 56

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.
2. Postanowienie ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.
3. Po przejęciu opróżnionego lokalu Spółdzielnia dokonuje czynności, o których mowa w § 26 ust. 1 i w § 35 oraz potrąca z należności wypłacanej osobie uprawnionej swoje roszczenia wzajemne wobec członka z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni, w tym koszty odnowienia lokalu, usunięcia uszkodzeń i innych opłat określonych w regulaminie używania lokali.

### § 57

Spółdzielnia współpracuje z organami samorządu terytorialnego oraz z instytucjami i organizacjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania przez osoby wymienione w § 46 ust. 1, udziela im potrzebnych informacji oraz bezzwłocznie dokonuje rozliczenia wzajemnych zobowiązań.

**B. Opłaty za używanie lokali****§ 58**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach 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. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, nieruchomości wspólnych, nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy, o którym mowa w § 96 ust. 1 Statutu.
3. Osoby dysponujące prawem do lokalu nie będące członkami Spółdzielni są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 95 ust. 1 statutu. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach.

4. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

## § 59

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali, o których mowa w § 58, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, utrzymania zieleni, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w § 58 ust. 3, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną nieruchomość.
3. Do zobowiązań z innych tytułów zalicza się w szczególności:
  - 1) spłaty kredytów obciążających daną nieruchomość zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami,
  - 2) koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.

## § 60

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 58, jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, przewidzianymi do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jedno - lub wielobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien określać jednostkę rozliczeniową kosztów 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczbę osób zamieszkałych w lokalu, a w przypadku dostaw ciepła i wody – wskazania urządzeń pomiarowych
3. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

## § 61

1. Opłaty, o których mowa w § 58, powinny być wnoszone co miesiąc, do dnia 15 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości niezależnych od Spółdzielni opłat Spółdzielnia obowiązana jest powiadamiać członków co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. O zmianie wysokości zależnych od Spółdzielni opłat Spółdzielnia obowiązana jest powiadamiać członków co najmniej na

## § 60

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 58, jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, przewidzianymi do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jedno -lub wielobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien określać jednostkę rozliczeniową kosztów 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczbę osób zamieszkałych w lokalu, a w przypadku dostaw ciepła i wody – wskazania urządzeń pomiarowych
3. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

## § 61

1. Opłaty, o których mowa w § 58, powinny być wnoszone co miesiąc, do dnia 15 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości niezależnych od Spółdzielni opłat Spółdzielnia obowiązana jest powiadamiać członków co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. O zmianie wysokości zależnych od Spółdzielni opłat Spółdzielnia obowiązana jest powiadamiać członków co najmniej na

3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat w obu przypadkach wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. Od nie uiszczonych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Wysokość należności z tytułu naliczonych odsetek Zarząd może w uzasadnionych wypadkach odpowiednio zmniejszyć.
4. Za opłaty, o których mowa w § 58, solidarnie z członkami lub osobami dysponującymi prawem do lokalu nie będącymi członkami Spółdzielni, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.  
Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

C. **Dokonywanie napraw.**

**§ 62**

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokalu obejmuje naprawę i wymianę instalacji:
  - 1) zimnej i ciepłej wody, gazowej – bez urządzeń odbiorczych,
  - 2) kanalizacyjnej,
  - 3) centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
  - 4) domofonu.

2. Spółdzielnia może rozszerzyć obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokalu poza zakres ustalony w ust. 1, zapewniając na ten cel odpowiednie środki finansowe.
3. Koszt usunięcia szkód wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkających obciąża członka Spółdzielni.

## IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI

### A. Postanowienia ogólne

#### § 63

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
  - 4) Rady Osiedli.
2. Członkami organów, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2, i 4, mogą być wyłącznie członkowie Spółdzielni.
3. Nie można być jednocześnie pracownikiem Spółdzielni i członkiem Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla.

**§ 64**

1. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka tych organów następuje także w głosowaniu tajnym.
2. Uchwały organów Spółdzielni podejmowane są zwykłą większością głosów z wyjątkiem uchwał, których podjęcie w myśl postanowień statutu wymaga większości kwalifikowanej. Przy obliczaniu większości głosów dla podjętych uchwał przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane uchwałą i przeciw uchwale.
3. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określają postanowienia statutu oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

**§ 65**

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń.
2. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1 jest ustalana kwotowo w Regulaminie Rady Nadzorczej zatwierdzonym przez Walne Zgromadzenie.

**§ 66**

Wymienione w § 65 ust. 2 wynagrodzenia obciążają koszty działalności gospodarczej Spółdzielni.

**§ 67**

Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady Nadzorczej nie odbywa się to wynagrodzenie, o którym mowa w § 65 nie przysługuje.

**B. Walne Zgromadzenie****§ 68**

1. Walne Zgromadzenie ze względu na liczbę członków Spółdzielni większą niż 500 osób może być podzielone na części.
  - 1a. W przypadku konieczności zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, Zarząd zwołuje je w całości, bez podziału na części. Postanowienia dotyczące obradowania części Walnego Zgromadzenia stosuje się odpowiednio.
  - 1b. Walne Zgromadzenie może odbyć się jako jedno zebranie zorganizowane dla wszystkich członków Spółdzielni jednocześnie.
2. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości. Zasada dotyczy wyłącznie sytuacji, gdy Walne Zgromadzenie zostało podzielone na części. W przypadku, gdy brak jest takiego podziału, Walne Zgromadzenie odbywa się jako zebranie zorganizowane dla wszystkich członków Spółdzielni, w tym samym miejscu, czasie i terminie.
3. Członek posiadający w Spółdzielni prawa do kilku lokali mieszkalnych lub garaży należy do jednej części Walnego Zgromadzenia i w głosowaniach ma prawo do jednego głosu. W takiej sytuacji członek ma prawo wyboru, w której

części Walnego Zgromadzenia chce uczestniczyć, najpóźniej w dniu posiedzenia danej części Walnego Zgromadzenia, przy czym na członka spoczywa obowiązek udokumentowania swojego prawa do lokalu lub garażu. W przypadku Walnego Zgromadzenia zorganizowanego dla wszystkich członków Spółdzielni, w tym samym miejscu, czasie i terminie, Członek posiadający w Spółdzielni prawa do kilku lokali mieszkalnych lub garaży w głosowaniach ma prawo do jednego głosu.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, członek Spółdzielni, bierze udział w tej części Walnego Zgromadzenia, do której jest przypisana nieruchomość w której znajduje się zamieszkiwany przez członka lokal. W przypadku Walnego Zgromadzenia zorganizowanego dla wszystkich członków Spółdzielni, w tym samym miejscu, czasie i terminie zasada określona w niniejszym ustępie nie znajduje zastosowania.
5. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.

## § 69

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w sprawie działalności inwestycyjnej i określenia jej założeń organizacyjno-finansowych,
- 2) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań rocznych Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań finansowych i bilansu,

podejmowanie uchwał w sprawie wniosków członków Spółdzielni oraz jej organów w tych sprawach,

- 3) podejmowanie uchwał w sprawie udzielania absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki finansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jakie spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, podziału albo likwidacji Spółdzielni,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie utworzenia funduszy celowych,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia ze Spółdzielni lub wykreślenia z rejestru jej członków,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze spółdzielczego związku rewizyjnego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 13) wybór delegata na Kongres Spółdzielczości oraz delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchylanie uchwał Rady Nadzorczej sprzecznych z przepisami prawa, postanowieniami statutu, regulaminami Spółdzielni oraz sprzecznych z interesami Spółdzielni i jej członków,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany statutu,

- 16) uchwalanie regulaminów Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej.

## § 70

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd co najmniej raz w roku do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie :
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) co najmniej 1/10 członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W wypadkach określonych w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

## § 71

1. O czasie, terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, poprzez wrzucenie zawiadomień do skrzynki pocztowej członka Spółdzielni. Jednocześnie zawiadomienia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia powinny zostać w powyższym terminie umieszczone na stronie internetowej Spółdzielni oraz na klatkach wejściowych do budynków.

Zawiadomienie powinno również zawierać 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. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wyłożone na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. W przypadku Walnego Zgromadzenia zorganizowanego jako zebranie dla wszystkich członków Spółdzielni, w tym samym miejscu, czasie i terminie projekty uchwał powinny być wyłożone na co najmniej 14 dni przed jego terminem.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. W przypadku Walnego Zgromadzenia zorganizowanego jako zebranie dla wszystkich członków Spółdzielni, w tym samym miejscu, czasie i terminie członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia. Projekt uchwały zgłoszonej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

## § 72

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, z wyjątkiem uchwał wymienionych w ust. 3. Liczy się tylko głosy oddane za uchwałą i przeciw uchwale.

3. Kwalifikowanej większości głosów wymagają uchwały w sprawie:
- 1) zmiana statutu – 2/3 głosów,
  - 2) połączenia Spółdzielni z inną spółdzielnią - 2/3 głosów,
  - 3) zbycia nieruchomości – 2/3 głosów,
  - 4) likwidacji Spółdzielni – 3/4 głosów oddanych na dwóch kolejnych posiedzeniach Walnego Zgromadzenia zwołanych w odstępie co najmniej dwóch tygodni,
  - 5) przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni – 2/3 głosów.
4. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni oraz podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka organów Spółdzielni, które przeprowadza się w głosowaniu tajnym. Uchwała nad udzieleniem absolutorium członkowi Zarządu zostaje podjęta w głosowaniu jawnym albo tajnym.
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia albo Walnego Zgromadzenia zorganizowanego jako zebranie dla wszystkich członków Spółdzielni, w tym samym miejscu, czasie i terminie, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

### § 73

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 70.

## § 74

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół w terminie 30 dni od dnia zakończenia danej części Walnego Zgromadzenia. Protokół podpisuje dwóch członków Prezydium zebrania. Ww. zasada dotyczy także Walnego Zgromadzenia zorganizowanego dla wszystkich członków Spółdzielni, w tym samym miejscu, czasie i terminie.
2. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części albo protokół Walnego Zgromadzenia zorganizowanego dla wszystkich członków Spółdzielni, w tym samym miejscu, czasie i terminie.
3. Do autoryzowania treści uchwał podjętych przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia oraz potwierdzenia, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, Zarząd powołuje 10-osobowe Kolegium, składające się z dwóch członków Prezydium z każdej części Walnego Zgromadzenia. Kolegium wybiera ze swego składu Przewodniczącego i Sekretarza. Przy podejmowaniu decyzji przez Kolegium obowiązuje kworum 50% regulaminowej liczby jego członków, przy czym w głosowaniu musi wziąć udział przynajmniej po jednym przedstawicielu Prezydium z każdej części Walnego Zgromadzenia. Kolegium sporządza jeden zbiorczy protokół z obrad Walnego Zgromadzenia, w terminie 14 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia. W przypadku Walnego Zgromadzenia zorganizowanego dla wszystkich członków Spółdzielni, w tym samym miejscu, czasie i terminie zasada określona w ust. 3 nie znajduje zastosowania.

## § 75

Tryb prowadzenia obrad części Walnego Zgromadzenia, podejmowania uchwał oraz

inne sprawy organizacyjne Walnego Zgromadzenia określa jego regulamin.

**C. Rada Nadzorcza**

**§ 76**

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani na okres trzech lat. Kadencja ich rozpoczyna się z chwilą ogłoszenia nowego składu Rady Nadzorczej na pierwszym jej posiedzeniu. Pierwsze posiedzenie zwołuje przewodniczący ustępującej Rady Nadzorczej lub inny członek prezydium ustępującej Rady Nadzorczej i przeprowadza wybór przewodniczącego Rady Nadzorczej w ciągu 7 dni od sporządzenia protokołu z Walnego Zgromadzenia, o którym wyżej mowa.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
4. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa w następujących wypadkach:
  - 1) z upływem kadencji,
  - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 3) zrzeczenia się mandatu,
  - 4) odwołania przed upływem kadencji uchwałą Walnego Zgromadzenia podjętą większością 2/3 głosów.
5. W wypadku wygaśnięcia mandatu Członka Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu wybory uzupełniające w trybie

określonym w Regulaminie Walnego Zgromadzenia o którym mowa w § 77 ust. 2.

6. Jeżeli Rada Nadzorcza wyznaczy w razie konieczności jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, członkostwo tych osób w Radzie ulega zawieszeniu na czas pełnienia tej funkcji.

### § 77

1. Rada Nadzorcza składa się z 15 członków wybieranych spośród nieograniczonej liczby kandydatów, z tym, że z każdego osiedla powinno być wybranych trzech członków Rady Nadzorczej, którzy otrzymali największą ilość głosów „za” podczas wyborów na Walnym Zgromadzeniu. Uchwała w sprawie wyboru zapada zwykłą większością głosów.
2. Tryb i zasady wyboru członków Rady Nadzorczej określa Regulamin zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie.
3. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą uwzględnia się tylko oddane "za" i "przeciw" uchwale, nie uwzględnia się natomiast głosów wstrzymujących się i nieważnych. Przy czym dla podjęcia uchwały konieczne jest oddanie głosów „za” i „przeciw” przez co najmniej 8 członków Rady Nadzorczej.

### § 78

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2) kontrola pracy Zarządu Spółdzielni poprzez:
  - a) badanie okresowych sprawozdań z działalności Spółdzielni oraz sprawozdań finansowych,
  - b) sprawdzanie wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania praw członków,
  - c) badanie dokumentów dotyczących realizacji uchwał organów Spółdzielni i wniosków jej członków,
- 3) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych oraz ocenę sposobu wykonania przez Zarząd uchwał Walnego Zgromadzenia
- 4) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i przedstawienie wniosków z tej lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) wybór i odwołanie członków Zarządu,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz w interesie członka Zarządu, a także reprezentowanie Spółdzielni przy takich czynnościach przez dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wymienionych w § 8 ust. 5 i w § 13 statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczeń i wykreśleń członków,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu i innej jednostki organizacyjnej,

- 12) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 13) wybór osoby (jednostki) do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych i występowania z nich,
- 15) uchwalenie planu rzeczowo-finansowego nowej inwestycji,
- 16) uchwalanie regulaminów:
  - a) przyjmowania członków, ustanowienia praw do lokalu oraz zamiany lokali,
  - b) zasad gospodarki finansowej i gospodarowania funduszami celowymi Spółdzielni,
  - c) rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni i wysokości opłat za używanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
  - d) rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz naliczenia opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
  - e) rozliczania kosztów budowy, wartości początkowej lokali i wysokości wkładów,
  - f) używania lokali i zasad utrzymania porządku w budynkach i na terenie Spółdzielni,
  - g) wynajmowania lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
  - h) przeprowadzania przetargów na roboty budowlane i instalacyjne oraz prac konserwacyjnych,
  - i) nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów.

2. Rada Nadzorcza, w celu wykonania swoich zadań ma prawo przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni, a także żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich wyjaśnień.

### § 79

1. Przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępca, sekretarz oraz przewodniczący komisji stanowią prezydium Rady, które organizuje jej pracę.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej są zwoływane co najmniej raz na 2 miesiące przez jej przewodniczącego, jego zastępcę lub sekretarza, w terminach ustalonych przez Prezydium Rady Nadzorczej lub Radę Nadzorczą. W posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczy jeden przedstawiciel z każdej Rady Osiedla.
3. Niezależnie od postanowień ust. 2, posiedzenie Rady Nadzorczej powinno zostać zwołane na pisemny wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia.
4. Rada Nadzorcza może obradować w obecności co najmniej ośmiu członków.

### § 80

Szczegółowe sprawy dotyczące sposobu zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej, obradowania i podejmowania uchwał, a także inne sprawy organizacyjne Rady, jej prezydium i komisji określa regulamin.

**D. Zarząd****§ 81**

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

**§ 82**

1. Zarząd składa się z 2-3 członków, w tym prezesa i jego zastępcy wybieranych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą.
2. Z członkiem Zarządu zatrudnianym w Spółdzielni Rada Nadzorcza może nawiązać stosunek pracy na podstawie umowy o pracę lub inną umowę, której przedmiotem jest świadczenie pracy. Pierwsza umowa o pracę z członkiem Zarządu jest zawierana na czas określony.

**§ 83**

1. Członkostwo w Zarządzie ustaje w przypadku:
  - 1) zrzeczenia się funkcji członka Zarządu,
  - 2) odwołania uchwałą Rady Nadzorczej,
  - 3) odwołania uchwałą Walnego Zgromadzenia.
2. Na miejsce członka Zarządu, którego członkostwo w Zarządzie ustało, Rada Nadzorcza dokonuje wyboru nowego członka Zarządu, a w razie konieczności wyznacza jednego lub kilku członków Rady do czasowego pełnienia funkcji członków Zarządu.

**§ 84**

1. Do zakresu działania Zarządu należy dokonywanie czynności prawnych we wszystkich sprawach nie zastrzeżonych w przepisach prawa lub w statucie dla innych organów.
2. Zarząd w szczególności:
  - 1) podejmuje uchwały w sprawie przyjmowania w poczet członków Spółdzielni,
  - 2) zawiera umowy o spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, umowy o budowę lokali i inne umowy przewidziane w postanowieniach statutu,
  - 3) składa oświadczenia woli w imieniu Spółdzielni wobec jej członków i osób trzecich,
  - 4) sporządza projekty planów gospodarczych Spółdzielni i jej programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 5) prowadzi gospodarkę Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i podejmuje czynności dla zabezpieczenia majątku Spółdzielni,
  - 6) sporządza i przedstawia roczne sprawozdania finansowe i na żądanie Rady Nadzorczej sprawozdania okresowe,
  - 7) sporządza projekty uchwał podejmowanych przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą,
  - 8) zaciąga kredyty bankowe i inne zobowiązania w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą, udziela pełnomocnictw,
  - 9) zwołuje Walne Zgromadzenie,
  - 10) współdziała z terenowymi organami administracji rządowej i organami samorządu terytorialnego.

3. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

### § 85

1. Zarząd działa kolegialnie na posiedzeniach, które są zwoływane przez prezesa Zarządu lub jego zastępcę, co najmniej raz w miesiącu. W okresach między posiedzeniami Zarząd działa z uwzględnieniem podziału czynności między jego członkami.
2. Prezes Zarządu koordynuje działalność Zarządu.
3. Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
4. Szczegółowy zakres obowiązków Zarządu i podział czynności pomiędzy jego członkami określa regulamin Zarządu.

### § 86

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby uprawnione składają swoje podpisy.

**§ 87**

Zarząd informuje członków Spółdzielni o treści uchwał mających istotne znaczenie dla ogółu członków, podjętych przez Walne Zgromadzenie, Radę Nadzorczą lub Zarząd. Treść uchwał podaje się do wiadomości na tablicach ogłoszeniowych w siedzibie Spółdzielni oraz stronie internetowej Spółdzielni.

**E. Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu****§ 88**

1. Ta sama osoba nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. Do Rady Nadzorczej nie mogą być wybierane osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu, Rady albo kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa, powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniach w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną, a zwłaszcza usługową wobec Spółdzielni.

5. Naruszenie zasady konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej, Zarządu lub pełnomocnika Zarządu albo do zawieszenia ich w czynnościach przez Radę oraz powoduje skutki prawne przewidziane w innych przepisach.
6. Rada Nadzorcza w terminie jednego miesiąca od daty zawieszenia w czynnościach członka Zarządu podejmuje uchwałę o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu członka Zarządu, natomiast w stosunku do członka Rady Nadzorczej taką uchwałę podejmuje najbliższe Walne Zgromadzenie.
7. Członek Rady Nadzorczej i Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną z jego winy działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu. Górną granicę odszkodowania określają przepisy odrębne.

**F. Rady Osiedli**

**§ 89**

Rada Osiedla składa się przynajmniej z 3 członków Spółdzielni wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków zamieszkałych na terenie działania danej Rady Osiedla. W głosowaniu nad wyborem członków Rady Osiedla mają prawo uczestniczyć wyłącznie członkowie Spółdzielni zamieszkali na tym Osiedlu. Kadencja Rady Osiedla wynosi 3 lata i jest wspólna dla wszystkich jej członków. Członek Rady Osiedla wybrany w wyborach uzupełniających sprawuje funkcję do końca rozpoczętej kadencji Rady Osiedla.

## § 90

1. Rady Osiedli sprawują kontrolę nad działalnością Spółdzielni w sprawach dotyczących nieruchomości oraz reprezentują w tym zakresie opinię członków nieruchomości, kierując odpowiednie wnioski do właściwych organów Spółdzielni.
2. Przedstawiciel Rady Osiedla biorący udział w Posiedzeniach Rady Nadzorczej otrzymuje wynagrodzenie stanowiące 50% wynagrodzenia członka Rady Nadzorczej nie pełniącego funkcji prezydialnych.

## § 91

Do właściwości Rady Osiedli należą:

- 1) nadzór nad realizacją wniosków dotyczących nieruchomości,
- 2) opiniowanie planów remontowych i finansowych dotyczących nieruchomości,
- 3) ocena działalności Spółdzielni w odniesieniu do budynków nieruchomości,
- 4) ocena pracy dozorców i opiniowanie wniosków w sprawie rozwiązania z nimi stosunku pracy,
- 5) zgłaszanie wniosków w sprawie właściwego wykorzystania lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży,
- 6) organizowanie pomocy społecznej dla osób potrzebujących opieki i wsparcia,
- 7) udział w komisjach przetargowych dla wybrania wykonawców i komisjach odbioru robót dotyczących własnej nieruchomości.

**§ 92**

Szczegółowy zakres działania Rad Osiedli, tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin.

**X. GOSPODARKA ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI****§ 93**

1. Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści jej członkom.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową na podstawowej działalności operacyjnej.

**§ 94**

1. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi i środkami finansowymi pochodzącymi z innych źródeł. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe i wymaga pisemnej zgody większości członków, których prawa do lokali

związane są z tą nieruchomością. Inne kredyty mogą być zaciągane pod zabezpieczenie mieniem wspólnym i za zgodą Walnego Zgromadzenia.

2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w każdej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w każdej nieruchomości w roku następnym.

## § 95

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, w tym z wynajmu lokali użytkowych, Spółdzielnia przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym wszystkich członków Spółdzielni oraz na prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

## § 96

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
  - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

2. Spółdzielnia może na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia tworzyć inne fundusze celowe.
3. Umorzenie środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych, obciąża odpowiednio te fundusze.
4. Wartość środków trwałych i innych, finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów budowlanych, nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady budowlane.
5. Spółdzielnia tworzy jeden fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,
  - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości, która powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
7. Zasady gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 2, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

## § 97

Straty bilansowe Spółdzielni są pokrywane z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz – z funduszu udziałowego.

## § 98

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych obowiązującymi przepisami.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu stosownie do obowiązujących przepisów.
3. Sprawozdanie roczne z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem obrad pierwszej części Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

## § 99

1. Spółdzielnia raz na trzy lata poddaje się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całokształtu jej działania.
2. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

## § 100

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

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

## **XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 101**

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany statutu Spółdzielni wchodzi w życie w dniu ich wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego.

### **§ 102**

Niniejszy tekst jednolity statutu uwzględnia zmiany dokonane uchwałą Walnego Zgromadzenia z dn. 13, 14, 16, 17 i 20 czerwca 2011 roku.

### **§ 103**

Niniejszy tekst jednolity statutu uwzględnia zmiany dokonane Uchwałą Walnego Zgromadzenia z dn. 20, 21, 24, 25 i 26 czerwca 2013 roku.

## § 104

Niniejszy tekst jednolity statutu uwzględnia zmiany dokonane uchwałą Walnego Zgromadzenia z dn. 05, 06, 07, 08 i 12 czerwca 2017 roku.



2025 -07- 04

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Justyna Zawadka