

# STATUT

## Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Grabów”

znowelizowany uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków w dniu 24 czerwca 2014 r.,  
uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków w dniu 16 czerwca 2015 r., uchwałą Walnego  
Zgromadzenia Członków w dniu 26 czerwca 2018 r., uchwałą Walnego Zgromadzenia  
Członków w dniu 26.06.2019 r., uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków w dniu  
15.10.2020 r. oraz uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków w dniu 28 czerwca 2022 r.

### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1

Nazwa spółdzielni brzmi: Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Grabów” w Warszawie (zwana dalej spółdzielnią).

#### § 2

1. Siedzibą spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa, ul. Puławska 300 A.
2. Spółdzielnia działa na terenie Warszawy.
3. Czas trwania spółdzielni jest nieokreślony.

#### § 3

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem osób określonych w § 15, jeżeli są uprawnione stosownie do przepisów § 16 i § 17.
2. Majątek spółdzielni, obejmujący środki trwałe i środki pieniężne, jest prywatną własnością jej członków.
3. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem członków.

#### § 4

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie niniejszego statutu, ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w zgodzie z innymi związanymi przepisami prawa. Zmiana statutu spółdzielni wymaga uchwały walnego zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.
2. Użyte w statucie określenie „lokal”, jeśli nie jest bliżej sprecyzowane, dotyczy domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej (segmentu), samodzielnego lokalu – niezależnie od jego przeznaczenia – mieszczącego się w budynku wielolokalowym, a także garażu wolno stojącego.
3. Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Spełnienie wymagań, o których tu mowa, stwierdza starosta w formie zaświadczenia.
4. Przez użyte w statucie pojęcia „działka budowlana” należy rozumieć nieruchomość gruntową wynikającą z podziału geodezyjnego i związaną nieodłącznie z usytuowanym na niej budynkiem wielolokalowym lub – odpowiednio – z domem jednorodzinnym w zabudowie szeregowej oraz odpowiadającą kryteriom określonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami.
5. Garaże mieszczące się w segmentach stanowią integralną część tych segmentów.

## **Cel, przedmiot działalności i zadania spółdzielni**

### **§ 5**

1. Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb lokalowych oraz innych potrzeb członków i ich rodzin, wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu.
2. Zaspokajanie potrzeb lokalowych członków spółdzielnia może realizować poprzez:
  - 1) przenoszenie na rzecz członków prawa odrębnej własności lokali w budynkach stanowiących własność (współwłasność) spółdzielni,
  - 2) ustanawianie na rzecz członków odrębnej własności lokali budowanych z ich środków,
  - 3) wynajmowanie członkom lub innym osobom lokali znajdujących się w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni.

### **§ 6**

1. Spółdzielnia może prowadzić działalność w zakresie:
  - 1) obsługi nieruchomości na własny rachunek,
  - 2) zagospodarowania i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) wynajmu nieruchomości na własny rachunek,
  - 5) zarządzania nieruchomościami na zlecenie,
  - 6) kultury, rekreacji i sportu.
2. Przedmiotem działalności spółdzielni może być:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali znajdujących się w tych budynkach,
  - 2) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów (segmentów),
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży lokali znajdujących się w tych budynkach,
  - 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni,
  - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
  - 6) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków,
  - 7) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

### **§ 7**

Do zadań spółdzielni należy:

- 1) działanie w interesie i dla dobra wszystkich członków jako całości;
- 2) przyjmowanie w poczet członków osób, które odpowiadają warunkom określonym w statucie oraz ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 3) dostarczanie członkom samodzielnych lokali;
- 4) podejmowanie samodzielnie lub wspólnie z innymi osobami działań inwestycyjnych w celu powiększenia zasobów mieszkaniowych lub uzyskania lokali użytkowych;
- 5) dbanie o należyty stan techniczny nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz nieruchomości wspólnych i wspólnych urządzeń technicznych, w tym infrastruktury technicznej podziemnej i naziemnej oraz lokalnej sieci komunikacyjnej;
- 6) utrzymywanie we wszystkich budynkach, których posiadacze wnoszą opłaty na fundusz remontowy (§ 88 ust. 2), prawidłowego stanu technicznego rynien i rur odpływowych, instalacji wodociągowej (do wodomierza), instalacji kanalizacyjnej (do pierwszej studzienki re Wizyjnej przed kanalikiem), instalacji gazowej (do gazomierza), instalacji centralnego

ogrzewania (wraz z grzejnikami będącymi wyłączną własnością właściciela lokalu) oraz instalacji elektrycznej (do licznika); w segmentach, w których jest ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia odpowiada ponadto za prawidłowy stan techniczny ścian budynku (w tym elewacji) oraz dachu;

- 7) dokonywanie okresowych kontroli stanu technicznego instalacji oraz przewodów kominiowych zgodnie z wymaganiami prawa budowlanego;
- 8) *organizowanie prac remontowych i bieżącej konserwacji budynków oraz budowli będących własnością lub współwłasnością spółdzielni – stosownie do niezbędnych potrzeb i warunków finansowych spółdzielni oraz w zgodzie z planem gospodarczym;*
- 9) zarządzanie nieruchomościami w sposób oszczędny, optymalizując koszty eksploatacji i utrzymania lokali, nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni;
- 10) *zapewnienie dostawy czynników komunalnych oraz odprowadzania ścieków;*
- 11) czuwanie nad przestrzeganiem na terenie osiedla zasad estetyki i czystości, warunków ekologicznych, a także należyte utrzymanie terenów zielonych;
- 12) działanie na rzecz kształtowania prawidłowego porządku, współżycia społecznego i stosunków międzyludzkich na terenie osiedla.

#### § 8

1. Zasady używania lokali w budynkach (segmentach) stanowiących własność spółdzielni oraz zasady porządku w osiedlu i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje wszystkich mieszkańców osiedla – zarówno mających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jak i prawo odrębnej własności.
3. Nadzór nad przestrzeganiem regulaminu przez mieszkańców osiedla sprawuje zarząd spółdzielni.

### Formy działalności

#### § 9

Tereny objęte działalnością spółdzielni stanowią pod względem zarządzania jednolitą całość z uwagi na powiązanie wszystkich obiektów (budynków i lokali) wspólną infrastrukturą techniczną, tj. urządzeniami i sieciami technicznymi: grzewczymi, wodociągowymi, kanalizacyjnymi i deszczowymi, gazowymi i innymi (tranzyty i sieć osiedlowa), przebiegającymi przez budynki (segmenty) oraz przez działki budowlane (segmentowe działki budowlane), a także przez pozostałe grunty stanowiące mienie spółdzielni.

#### § 10

1. Spółdzielnia zarządza:

- 1) nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni, określonymi w § 85,
  - 2) urządzeniami technicznymi i nieruchomościami wspólnymi stanowiących współwłasność właścicieli lokali, określonymi w § 81,
  - 3) nieruchomościami stanowiącymi mienie jej członków, uzyskanymi lub zabudowanymi na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, o czym mowa w § 71 ust.1 i § 77 ust. 2., o ile ze spółdzielnią została zawarta w tym przedmiocie stosowna umowa.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków – na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

## § 11

Zarząd nieruchomościami wspólnymi oraz wspólnymi urządzeniami technicznymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni i właściciele lokali (§ 81) jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni.

## § 12

1. Od właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni pobiera opłaty – na takich samych zasadach, jak od członków – na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem użytkowanej nieruchomości wspólnej (budynku wielolokalowego) oraz wspólnych urządzeń technicznych, a także eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w osiedlu, w częściach przypadających na ich lokale stosownie do § 70 ust. 3, z uwzględnieniem § 14 ust. 5.

2. Osobom, o których wyżej, nie przysługuje ulga w opłatach, o której mowa w § 90 ust. 3.

3. - uchylony

## § 13

1. Zasadnicza działalność gospodarcza spółdzielni jest nastawiona głównie na prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zapewnienie członkom właściwych warunków zamieszkania w osiedlu. Do zasobów mieszkaniowych zalicza się:

- 1) lokale określone w § 4 ust. 2, nie będące przedmiotem działalności gospodarczej spółdzielni na własny rachunek,
- 2) urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki mieszkalne, takie jak:
  - rurociągi i przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej i deszczowej,
  - sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne,
  - stacje transformatorowe,
  - budowle komunikacyjne, jak: drogi osiedlowe, ulice, chodniki
  - oraz inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych (latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, parkingi, trawniki, kontenery na śmieci itp.).

2. Kierując się interesem członków oraz w celu gromadzenia środków finansowych na potrzeby statutowe spółdzielnia może również:

- 1) prowadzić usługi inwestycyjne, w tym powiernictwa i nadzoru inwestycyjnego, na potrzeby własne i osób trzecich,
- 2) prowadzić działalność w dziedzinie rynku kapitałowego w celu uzyskania odsetek od pożyczek, lokat bankowych, obligacji,
- 3) wchodzić w spółki z osobami prawnymi i fizycznymi,
- 4) tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych,
- 5) tworzyć fundacje,
- 6) zbywać nieruchomości i lokale będące własnością spółdzielni,
- 7) prowadzić również inne formy działalności gospodarczej.

3. *Spółdzielnia może wynajmować członkom i innym osobom lokale w budynkach stanowiących jej własność, kierując się przy tym interesem finansowym spółdzielni i potrzebami mieszkańców osiedla. Do wynajmu lokali stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.*

4. Budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali może się odbywać na podstawie zatwierdzonych przez walne zgromadzenie kryteriów organizacyjnych i ekonomicznych.

5. Pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej prowadzonej na własny rachunek spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków – w zakresie obciążającym członków – związanych z eksploatacją i utrzymaniem wspólnych urządzeń technicznych, nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz z zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi, a także na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, z uwzględnieniem przepisu § 42 pkt 2.

#### § 14

1. Działalność społeczną, oświatową i kulturalną spółdzielnia prowadzi w miarę posiadanych możliwości i stosownie do stopnia zainteresowania członków.

2. W zależności od przewidywanych kosztów decyzja w sprawie zainicjowania określonego przedsięwzięcia może być podjęta – w formie uchwały – przez:

- 1) radę nadzorczą – na wniosek zarządu;
- 2) walne zgromadzenie

3. Realizowane przedsięwzięcia mają mieć na względzie zwłaszcza dobro dzieci i młodzieży.

4. Jeżeli spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną, członkowie spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z tą działalnością.

5. Właściciele lokali niebędący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

6. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię oraz określania obciążeń finansowych członków z tego tytułu uchwała rada nadzorcza.

## II. CZŁONKOWIE

### Uprawnienia do członkostwa

#### § 15

Członkami spółdzielni mogą być osoby fizyczne i prawne.

#### § 16

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:

- 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 2) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektywą własności"; lub
- 3) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem, że przysługuje jej prawo odrębnej własności lokalu lub została zawarta umowa o budowę lokalu.

2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni.

4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, dotyczący obowiązku złożenia deklaracji członkowskiej, stosuje się odpowiednio. Osoba, będąca członkiem spółdzielni, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

#### § 17

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

1) nabycia ekspektatywy własności;

2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

2. Przepisy § 16 ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

4. Jeżeli osoba prawna nabyła prawo odrębnej własności lokalu albo przejęła go w postępowaniu egzekucyjnym, spółdzielnia może uzależnić przyjęcie w poczet członków od przewidzianego charakteru i przeznaczenia lokalu oraz od zamierzonej działalności – w aspekcie realizowania zasad statutowych, a zwłaszcza prawidłowego współżycia społecznego, respektowania dobrych obyczajów i bezpieczeństwa dla otoczenia.

#### § 18

1. Spółdzielnia nie może odmówić członkostwa osobom, które odpowiadają wymaganiom statutu.

2. Zarząd prowadzi rejestr członków spółdzielni zawierający ich podstawowe dane, w tym w szczególności imię, nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a w przypadku członków spółdzielni będących osobami prawnymi nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów budowlanych, wszelkie zmiany powyższych danych, wysokość zadłużenia w zakresie opłat na rzecz spółdzielni z tytułu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale członków, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni – przez ich uiszczanie zgodnie z postanowieniami statutu, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

3. Dane zawarte w rejestrze, o którym mowa w ust. 1. są jawne dla członka spółdzielni i jego małżonka, a także dla wierzyciela członka lub spółdzielni. Spółdzielnia ma obowiązek udostępnić rejestr wymienionym podmiotom w celu jego przeglądania.

§ 19 – uchylony

§ 20 – uchylony

## **Przyjęcie na członka**

§ 21

1. Warunkiem przyjęcia na członka właściciela lokalu jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni, powinna w wyraźny sposób ujawniać jego wolę przystąpienia do spółdzielni oraz zawierać imię i nazwisko, miejsce zamieszkania oraz datę złożenia deklaracji. Jeżeli przystępujący jest osobą prawną, powinien podać w deklaracji (zamiast nazwiska i miejsca zamieszkania) swoją nazwę i siedzibę, określić o jaki lokal się ubiega (mieszkalny czy użytkowy), a do deklaracji dołączyć aktualny wypis z rejestru handlowego. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Również w formie pisemnej – pod rygorem nieważności – zgłasza się wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
3. Osoba ubiegająca się o członkostwo może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym spółdzielni wskazać osobę, której spółdzielnia jest obowiązana po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.

§ 22

1. Organem uprawnionym do podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia zainteresowanego w poczet członków jest zarząd.
2. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta przez zarząd w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
3. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków zarządu lub osób do tego przez zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały w sprawie przyjęcia. Dotyczy to również wszelkich zmian danych zamieszczonych w deklaracji.
4. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być powiadomiony pisemnie w ciągu czternastu dni od daty jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania się do rady nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez radę nadzorczą w terminie 60 dni.
5. Od decyzji rady nadzorczej dalsze odwołania nie służą.

§ 23 – uchylony

## **Wkład budowlany**

§ 24 – uchylony

§ 25 – uchylony

§ 26

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Do wkładu budowlanego nie wlicza się kosztów dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokali – niezaliczonych do kosztów inwestycji, lecz

poniesionych z odrębnych środków członków lub innych użytkowników – mimo że wyposażenie i wykończenie mają charakter trwały i podnoszą wartość użytkową lokalu.

2. Wkład budowlany jest integralną częścią spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub ekspektatywy odrębnej własności lokalu. Dopóki prawo to istnieje, zbycie samego wkładu budowlanego jest niemożliwe i byłoby nieważne.

3. Jeżeli stosunki majątkowe między małżonkami podlegają wspólności majątkowej, wkład budowlany należy przed przeniesieniem własności lokalu wspólnie do obojga małżonków.

#### § 27

1. W razie podjęcia decyzji o budowie i ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków określenie wysokości wkładu budowlanego, wysokości zaliczki na wkład budowlany i warunków spłaty powinno być uwzględnione – zgodnie z zasadami ustalonymi przez radę nadzorczą – w umowie określonej w § 73.

2. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal. Członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu niewniesionej przez niego części wkładu.

3. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje tytuł prawny do lokalu.

#### § 28

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności, nowy członek, z którym spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o czym mowa w § 76, oraz pokryć pozostałe koszty zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na ten lokal.

§ 29 – uchylony

§ 30 - uchylony

### **Prawa i obowiązki członków**

#### § 31

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe, chyba, że szczegółowe przepisy statutu stanowią inaczej.

2. Członek spółdzielni mający ograniczoną zdolność do czynności prawnych lub niemający tej zdolności nie może być członkiem organów spółdzielni. W walnym zgromadzeniu oraz innych czynnościach administracyjnych i prawnych spółdzielni jest on reprezentowany przez swego przedstawiciela ustawowego.

#### § 32

1. Członkowi spółdzielni przysługuje prawo:

- 1) uzyskania potwierdzenia nabycia (kupna) własnościowego prawa do lokalu;
- 2) żądania przeniesienia na niego własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo;
- 3) zawarcia ze spółdzielnią w trybie statutowym umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu;



- 4) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich usług świadczonych przez spółdzielnię;
  - 5) otrzymywania informacji o czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia;
  - 6) żądania zwołania walnego zgromadzenia członków (§ 112 ust. 1 pkt 2) oraz umieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw (§ 113 ust. 1);
  - 7) uczestniczenia z głosem decydującym w walnym zgromadzeniu z uwzględnieniem zastrzeżenia § 31 ust. 2;
  - 8) czynnego i biernego uczestnictwa w wyborach organów spółdzielni;
  - 9) czynnego uczestnictwa w działalności spółdzielni i jej organów;
  - 10) składania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym wniosków, skarg i odwołań we własnej sprawie;
  - 11) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
  - 12) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał wynikających ze stosunku członkostwa oraz zaskarżania do sądu uchwał walnego zgromadzenia z powodu ich niezgodności z prawem lub statutem spółdzielni;
  - 13) osobistego składania wyjaśnień na posiedzeniach organów rozpatrujących jego sprawę wskutek odwołania;
  - 14) żądania uzasadnienia zmian w wysokości opłat za używanie lokalu;
  - 15) kwestionowania zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub na drodze sądowej;
  - 16) otrzymania – na żądanie – 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 – z zastrzeżeniem ust. 2, 3 i 4;
  - 17) zapoznawania się w lokalu zarządu z planami zamierzeń gospodarczych i własnymi aktami członkowskimi,
  - 18) rozporządzania swoimi roszczeniami do spółdzielni stosownie do § 100;
  - 19) *uchylony*
  - 20) *uchylony*;
  - 21) korzystania z innych praw określonych w statucie.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
3. Kierując się dyskrecją i zasadą ochrony danych osobowych, przy tym zależnie od charakteru sprawy, spółdzielnia może odmówić osobom trzecim udostępnienia uchwał, fragmentów protokołów oraz innych danych dotyczących osobistych spraw członka.
4. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów wyszczególnionych w ust. 1 pkt 16, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie – stosownie do zasad ustalonych przez zarząd.

Członek spółdzielni i jego małżonek mają prawo przeglądać w lokalu spółdzielni rejestr członków spółdzielni, prowadzony w zgodzie z § 151.

#### § 34

1. Członek spółdzielni ma prawo korzystać ze świadczeń i usług spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności, a zwłaszcza:

- 1) utrzymania prawidłowego stanu technicznego domów i lokali stosownie do § 7 pkt 6, 7, 8, 10 i 11;
- 2) odpłatnych drobnych napraw wewnątrz lokalu, jeśli w odniesieniu do tych napraw spółdzielnia występuje w roli pośrednika pomiędzy lokatorem a wykonawcą;
- 3) utrzymania prawidłowego stanu technicznego ulic osiedlowych znajdujących się na obszarze spółdzielni;
- 4) *dostawy czynników komunalnych oraz odprowadzania ścieków* ;
- 5) utrzymania na terenie osiedla (w tym na terenach zielonych) należytego porządku, estetyki, czystości i warunków ekologicznych.

2. Członek spółdzielni i osoby wspólnie z nim zamieszkujące mają prawo korzystać ze wszystkich wspólnych pomieszczeń i urządzeń do tego przeznaczonych na zasadach określonych przez zarząd dla danego obiektu.

#### § 35

1. Członek ma prawo i obowiązek wykorzystywać lokal, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z jego przeznaczeniem.

2. *Podjęcie przez członka działalności gospodarczej w lokalu pozostającym w zasobach spółdzielni wymaga zgody zarządu, poprzedzonej wysłuchaniem opinii bezpośrednich sąsiadów.*

3. Zgoda, o której mowa w ust. 2, powinna być uzależniona od:

- charakteru przewidzianej w lokalu działalności,
- przydatności tej działalności dla mieszkańców osiedla,
- jej uciążliwości dla otoczenia.

4. Jeżeli w toku działalności gospodarczej prowadzonej w lokalu mieszkalnym wystąpi naruszenie przepisu ust. 3, spółdzielnia ma prawo cofnąć zgodę na prowadzenie takiej działalności.

5. Członek spółdzielni jest obowiązany pokrywać zwiększone koszty eksploatacji lokalu, wynikające z prowadzonej w nim działalności gospodarczej, stosownie do § 90 ust. 2.

#### § 36

1. Członek spółdzielni ma prawo wynająć lub oddać w bezpłatne używanie cały lokal lub jego część. Nie jest na to wymagana zgoda spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części.

2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

3. Członek, o którym mowa w ust. 1 odpowiada za respektowanie przez najemcę zasad współżycia społecznego obowiązujących w spółdzielni. Przepisy § 42, § 67 i § 80 stosuje się odpowiednio.

4. Umowy zawarte przez członka spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia jego tytułu prawnego do lokalu, a do najemcy ma odpowiednie zastosowanie przepis § 44.

### § 37

Członek spółdzielni jest obowiązany:

- 1) wnieść wkład budowlany oraz inne wpłaty pieniężne ustalone lub dopuszczone przez statut,
- 2) powiadamiać spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej (§ 21 ust. 1),
- 3) *powiadamiać spółdzielnię o zmianie liczby osób faktycznie mieszkających w lokalu, w tym także osób niepełnoletnich,*
- 4) powiadamiać spółdzielnię o zamiarze wynajęcia lokalu mieszkalnego na inne cele niż mieszkaniowe,
- 5) uczestniczyć w realizacji zadań statutowych spółdzielni,
- 6) dbać o dobro i rozwój spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
- 7) współpracować ze spółdzielnią na rzecz doskonalenia jakości i efektywności jej działania,
- 8) przestrzegać przepisów prawa związanego z zamieszkiwaniem w spółdzielczym osiedlu, postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów spółdzielni,
- 9) w pełni i regularnie uiszczać opłaty miesięczne oraz wywiązywać się z pozostałych zobowiązań finansowych wobec spółdzielni,
- 10) dbać o estetyczny wygląd zamieszkiwanego segmentu i całej posesji,
- 11) dbać o czystość i porządek przy domu stosownie do przepisów miejskich i regulaminu obowiązującego w spółdzielni, o którym mowa w § 8,
- 12) przestrzegać zasad dobrosąsiedzkich stosunków opartych na wzajemnej życzliwości i poszanowaniu prawa innych mieszkańców do prywatności i spokoju, a zwłaszcza nie podejmować działań i czynności utrudniających sąsiadom utrzymanie posesji i ulicy w należytym porządku oraz ograniczających swobodę korzystania z ulicy przed segmentem,
- 13) wykonywać inne obowiązki określone w statucie spółdzielni.

### § 38

1. Członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest obowiązany uczestniczyć w pokrywaniu kosztów – w części przypadającej na jego lokal (stosownie do § 70 ust. 3) – związanych z eksploatacją i utrzymaniem użytkowanej nieruchomości, wspólnych urządzeń technicznych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a także kosztów prowadzonej przez spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej – przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu wyszczególnionymi w rozdz. IV.

2. Członek spółdzielni będący właścicielem lokalu jest obowiązany uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz wspólnych urządzeń technicznych, a także eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, jak również kosztów związanych z prowadzoną przez spółdzielnię działalnością społeczną, oświatową i kulturalną – przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu wyszczególnionymi w rozdz. IV.

3. Członek spółdzielni, który oczekuje na ustanowienie na jego rzecz prawa odrębnej własności lokalu, jest obowiązany uczestniczyć w kosztach budowy lokalu przez wniesienie wkładu budowlanego zgodnie z postanowieniem § 26 i § 73 ust. 4 pkt 1. Od chwili postawienia mu lokalu do dyspozycji uiszcza opłaty określone w ust. 2.

### § 39

1. Obowiązkiem osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest utrzymywanie wnętrza lokalu we właściwym stanie technicznym. Do napraw obciążających tę osobę należą takie czynności, jak:

- 1) naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
- 2) naprawa okien i drzwi,
- 3) naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń,
- 4) naprawa wszelkich instalacji wewnętrznych w lokalu wykraczająca poza zakres obowiązków spółdzielni określonych w § 7 pkt 6,
- 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawa uszkodzonych tynków wewnętrznych ścian i sufitów,
- 6) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych,
- 7) remontowanie oraz malowanie loggii, balkonów, tarasów i ich balustrad.

2. Członek spółdzielni, a także niebędący członkiem spółdzielni właściciel lokalu, nie mają prawa bez zgody spółdzielni dokonywać w zajmowanym lokalu przeróbek urządzeń technicznych zarządzanych przez spółdzielnię, określonych w § 61 pkt 3. Na przeróbki takie spółdzielnia nie może się zgodzić, jeśli stanowiąby one zagrożenie dla sprawnego funkcjonowania infrastruktury technicznej.

3. Wyszczególnione w ust. 2 osoby nie mają prawa bez zgody spółdzielni dokonywać w zajmowanym segmencie żadnych przeróbek zmieniających jego wygląd zewnętrzny lub układ konstrukcyjny i funkcjonalny. Na przeróbki takie spółdzielnia może się zgodzić pod warunkiem, że nie stanowią one zagrożenia dla konstrukcji budynku i nie pogarszają sąsiadom warunków korzystania ze swego segmentu. Ponadto roboty takie mogą być przez członka spółdzielni podjęte i prowadzone jedynie z zachowaniem warunków wynikających z postanowień prawa budowlanego.

4. Jeżeli spółdzielnia wyrazi zgodę na przeróbki, o których mowa w ust. 2 i 3, osoba mająca tytuł prawny do lokalu wykonuje je we własnym zakresie i na własny koszt.

#### § 40

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal i przynależny do niego teren w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu lub terenu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu lub na teren 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 czynności tych sporządza się protokół.

#### § 41

1. Jeżeli względy technicznej eksploatacji budynku i urządzeń technicznych lub bezpieczeństwa mieszkańców wymagają przeprowadzenia okresowej lub doraźnej kontroli urządzeń lub remontu obciążającego spółdzielnię albo stosownej przebudowy, osoby zajmujące ten lokal lub budynek mają obowiązek – na żądanie spółdzielni – udostępnić w uzgodnionym wcześniej terminie lokal i przynależny do niego teren w celu wykonania niezbędnych robót.

2. Taki sam obowiązek ma miejsce w razie zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.

#### § 42

Członek spółdzielni nieprzestrzegający swych obowiązków może być:

- 1) stosownie pouczone lub upomniany przez zarząd lub radę nadzorczą,
- 2) pozbawiony przez radę nadzorczą ulg w comiesięcznych opłatach na rzecz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, wynikających z ustaleń § 90 ust. 3,
- 3) pociągnięty do odpowiedzialności przed miejskimi lub państwowymi organami porządku publicznego,
- 4) przedstawiony pod osąd walnego zgromadzenia,
- 5) pociągnięty do odpowiedzialności sądowej, odpowiednio do § 67 i § 80,
- 6) wykluczony ze spółdzielni stosownie do ustaleń § 53.

#### § 43

1. Członek spółdzielni uczestniczy w pokrywaniu strat spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów. Nie odpowiada natomiast wobec wierzycieli spółdzielni za jej zobowiązania.
2. Członek występujący ze spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku, jak gdyby był nadal jej członkiem. Natomiast członek, który do niej przystąpił w drugiej połowie roku obrachunkowego, w stratach powstałych w tym roku nie uczestniczy.
3. Członek, który przestał należeć do spółdzielni, jest obowiązany wobec spółdzielni – tak jak gdyby był nadal członkiem – do uczestniczenia w pokrywaniu jej strat:
  - 1) w ciągu sześciu miesięcy od dnia, w którym przestał należeć do spółdzielni, jeżeli nastąpiło otwarcie likwidacji,
  - 2) w ciągu roku, jeżeli zostało wszczęte postępowanie upadłościowe.
4. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz innego majątku spółdzielni.

#### § 44

1. *Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz pozostałe z tego tytułu zamieszkujące w lokalu osoby, a także inne osoby, które ten lokal użytkowały, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od chwili wygaśnięcia tytułu prawnego. Spółdzielnia bezzwłocznie dokonuje rozliczenia zobowiązań i wypłaty należności.*
2. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia członkowi innego lokalu.
3. Termin, o którym mowa w ust. 1, może ulec przedłużeniu za zgodą nabywcy tytułu prawnego do tego lokalu.
4. Przepisy ustępów poprzedzających mają odpowiednie zastosowanie w razie wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, jeżeli umowa nie stanowi inaczej.

### **Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

#### § 45

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a spółdzielnią, a także w innych sprawach wynikających ze stosunku członkostwa członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do organu określonego w poniższych paragrafach, z uwzględnieniem przepisu § 91 ust. 3.

2. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W razie zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym – postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

#### § 46

1. Sprawa członka skierowana do zarządu powinna być rozpatrzona w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli jest skomplikowana – w ciągu dwóch miesięcy od dnia jej wpływu. O rezultacie zarząd powiadamia zainteresowanego na piśmie w ciągu czternastu dni od podjęcia decyzji.

2. W razie negatywnego (dla członka) załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa zarząd jest obowiązany podać członkowi uzasadnienie, powiadomić go o prawie wniesienia odwołania do rady nadzorczej w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia o uchwale oraz pouczyć o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała zarządu staje się ostateczna.

3. Rada nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie czternastu dni od daty jej podjęcia.

4. Uchwała rady nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

#### § 47

1. Jeżeli rada nadzorcza rozpatruje sprawę w pierwszej instancji, to rozstrzygnięcie powinno nastąpić w ciągu trzech miesięcy od daty wpłynięcia sprawy. W ciągu następnych czternastu dni członek powinien otrzymać na piśmie zawiadomienie o uchwale wraz z pouczeniem o prawie odwołania się do walnego zgromadzenia i skutkach niezachowania terminu.

2. Odwołanie do walnego zgromadzenia członek powinien złożyć na piśmie w ciągu jednego miesiąca od dnia otrzymania uchwały.

3. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym walnym zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na jeden miesiąc przed jego zwołaniem, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od daty złożenia.

4. Odwołujący się członek spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie posiedzenia walnego zgromadzenia co najmniej dwadzieścia jeden dni przed tym terminem.

5. Uchwała walnego zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

6. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie czternastu dni od daty jej podjęcia.

#### § 48

Organ odwoławczy ma obowiązek rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami uniemożliwiającymi dotrzymanie tego terminu.

#### § 49

Wszelkie zawiadomienia wynikające z postępowania wewnątrzspółdzielczego powinny być doręczane zainteresowanemu do rąk własnych za pokwitowaniem albo przesłane listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone na skutek niezgłoszenia przez niego zmiany adresu podanego w deklaracji ma moc prawną doręczenia.

#### § 50

Wniesienie odwołania do organu spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

## Ustanie członkostwa i jego następstwa

### § 51

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 4) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

4. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

5. Jeżeli ustanie członkostwa w spółdzielni nastąpiło na skutek śmierci członka, zmarłego skreśla się z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

6. Do czasu uregulowania sprawy członkostwa spadkobierców spółdzielni egzekwuje od osób, które zajmowały lokal wspólnie za zmarłym członkiem albo od jego spadkobierców realizowanie obowiązków, zwłaszcza finansowych, przypisanych członkowi – stosownie do przepisu § 86 ust. 2.

### § 52

1. Właściciel lokalu będący członkiem może wystąpić ze spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym zarządowi. Wypowiedzenie – pod rygorem nieważności – powinno być złożone na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.

3. Za datę wystąpienia uważa się:

- 1) następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia,
- 2) *uchylony*,
- 3) datę uregulowania przez członka będącego właścicielem lokalu wszelkich roszczeń spółdzielni, a zbycie lokalu nastąpiło przed upływem okresu wypowiedzenia.

4. Jeżeli członek wystąpił ze spółdzielni po przeniesieniu na niego własności lokalu, mają do niego zastosowanie przepisy § 12.

### § 53

1. Właściciel lokalu może być wykluczony ze spółdzielni, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu spółdzielni lub dobrymi obyczajami.

2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy właściciel lokalu popełni jedno z poniższych przewinień:

- 1) nagminnie lub dotkliwie dla innych osób narusza postanowienia statutu, regulaminów i uchwał organów spółdzielni,
  - 2) świadomie postępuje w sposób sprzeczny z interesami spółdzielni lub przynoszący jej szkodę,
  - 3) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec spółdzielni, zwłaszcza finansowych,
  - 4) niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
  - 5) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem,
  - 6) wykracza w sposób ciągły lub rażący przeciwko porządkowi osiedlowemu, poważnie naruszając przez to zasady współżycia społecznego oraz czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
  - 7) świadomie wprowadza spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.
3. Jeżeli członek jest w zwłoce z opłatami należności za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, zarząd może uprzedzić go na piśmie o zaistniałej możliwości wykluczenia ze spółdzielni i wyznaczyć dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności. Jeżeli członek nie skorzysta z tego rozwiązania, zarząd – przed podjęciem decyzji w sprawie wykluczenia – ma obowiązek zaproponować mu zawarcie ugody w sprawie zapłaty zaległych i bieżących należności.
4. – uchylony
5. Jeżeli tytuł prawny do lokalu należy do obojga małżonków i oboje są członkami spółdzielni, wykluczenie dotyczy również obojga, jeśli wynika z przepisu ust. 2 pkt 3.
6. Wykluczenie ze spółdzielni przekreśla możliwość ponownego przyjęcia do niej.

#### § 54

Właściciel odrębnej własności lokalu przestaje być członkiem, gdy:

- 1) utracił prawo własności lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do odrębnej własności lokalu przypadło jego małżonkowi,
- 2) utracił prawo odrębnej własności lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, a jego członkostwo w spółdzielni wiązało się tylko z tym lokalem,
- 3) utracił uprawnienia w wyniku orzeczenia sądowego.

#### § 55

1. Wykluczenia lub wykreślenia dokonuje rada nadzorcza – na wniosek zarządu – po uprzednim zapoznaniu się z wyjaśnieniami zainteresowanego członka lub jego prawnych przedstawicieli. W związku z tym zarząd powinien co najmniej czternaście dni przed posiedzeniem rady nadzorczej powiadomić zainteresowanego o terminie posiedzenia, dołączając do tego uzasadnienie wniosku oraz informację o prawie członka do złożenia wyjaśnień. Jeżeli członek lub jego przedstawiciel nie stawią się na spotkanie, rada nadzorcza może rozpatrzyć sprawę bez ich udziału.
2. W ciągu czternastu dni od daty podjęcia uchwały rada nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykluczeniu lub wykreśleniu ze spółdzielni. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się rada nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w statucie. Jeżeli członek nie jest wykluczony w związku z § 53 ust. 4, w zawiadomieniu o wykluczeniu należy pouczyć go o prawie odwołania się do walnego zgromadzenia. Odwołanie powinno być złożone na piśmie w ciągu miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia. O terminie walnego zgromadzenia zarząd powinien powiadomić zainteresowanego dwadzieścia jeden dni wcześniej. Jeżeli odwołanie zostanie złożone w terminie krótszym niż miesiąc, nie później jednak



niż szesnaście dni przed zaplanowanym walnym zgromadzeniem, zarząd wprowadza sprawę odwołania do porządku obrad stosownie do § 113 ust. 1, powiadamiając o tym zainteresowanego stosownie do § 113 ust. 2.

3. Podczas rozpatrywania odwołania przez walne zgromadzenie wykluczony lub wykreślony członek ma prawo być przy tym obecny i popierać je. O uchwale walnego zgromadzenia członków odwołujący powinien być zawiadomiony w ciągu czternastu dni od daty jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

#### § 56

1. W sprawach o wykluczenie lub wykreślenie z rejestru – z wyłączeniem wykluczenia wynikającego z § 53 ust. 4 – członek może dochodzić swych praw na drodze sądowej.

2. Zaskarżenie do sądu powinno nastąpić w ciągu sześciu tygodni:

- 1) od dnia doręczenia członkowi uchwały rady nadzorczej wraz z uzasadnieniem,
- 2) od dnia doręczenia członkowi uchwały walnego zgromadzenia wraz z uzasadnieniem,
- 3) od dnia upływu prekluzyjnego terminu rozpatrzenia sprawy przez organ odwoławczy, stosownie do § 47 ust. 3.

#### § 57

1. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z dniem:

- 1) albo bezskutecznego upływu terminu zaskarżenia do sądu uchwały rady nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały rady do walnego zgromadzenia,
- 2) albo bezskutecznego upływu terminu odwołania się od uchwały rady nadzorczej do walnego zgromadzenia, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu zaskarżenia do sądu uchwały rady,
- 3) albo bezskutecznego upływu terminu zaskarżenia do sądu uchwały walnego zgromadzenia,
- 4) albo prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały rady nadzorczej lub walnego zgromadzenia,
- 5) albo podjęcia przez radę nadzorczą uchwały o wykluczeniu wynikającym z przepisu § 53 ust. 4.

2. Ustanie członkostwa powoduje pozbawienie byłego członka wszelkich praw przysługujących wyłącznie członkom, w tym zwłaszcza uprawnień do ulg w opłatach spółdzielczych, o których mowa w § 90 ust. 3, w powiązaniu z § 13 ust. 5.

3. Jeżeli wykluczony lub wykreślony członek ma wobec spółdzielni zobowiązania finansowe i nie ureguluje ich w ciągu miesiąca od daty uprawomocnienia się decyzji o wykluczeniu lub wykreśleniu, spółdzielnia kieruje sprawę do sądu.

§ 58 – uchylony

§ 59 – uchylony

#### § 60

Jeżeli ustanie członkostwa jest związane ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu lub ekspektatywy odrębnej własności lokalu, przepisy § 18 oraz § 19 ust. 1 stosuje się odpowiednio.

### III. FORMY WŁASNOŚCI

#### § 61

Spółdzielnia w swej działalności uwzględnia występujące w niej następujące przedmioty własności:

- 1) zasoby mieszkaniowe stanowiące własność spółdzielni, na których jest ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 2) lokale – w rozumieniu § 4 ust. 2 – których odrębna własność została ustanowiona lub przeniesiona na rzecz członków spółdzielni oraz związane z tymi lokalami zasoby gruntowe, części przynależne, a także części wspólne pozostałe po wyodrębnieniu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 3) wspólne urządzenia techniczne (tranzyty): grzewcze, wodociągowe, kanalizacyjne i deszczowe, gazowe i inne, obsługujące wszystkie lokale i będące współwłasnością wszystkich właścicieli lokali na terenie spółdzielczego osiedla,
- 4) mienie spółdzielni obejmujące nieruchomości wyszczególnione w § 85 ust. 1.

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

#### **§ 62**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu odnosi się do lokali, które zostały określone jako odrębne własności, ale pozostają własnością spółdzielni. Posiadaczami tych lokali są osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ograniczonym prawem rzeczowym.
3. Osoba, do której należy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, dysponuje nim bezterminowo, z uwzględnieniem § 66 oraz § 71 ust. 1.
4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób – z uwzględnieniem przepisu § 19 ust. 1.

#### **§ 63**

1. Uzyskanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez osobę, która go nabyła lub przejęła w innym trybie, powinno być potwierdzone na piśmie przez zarząd spółdzielni.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez oboje małżonków, to potwierdzenie nabycia prawa również powinno być wystawione na rzecz obojga małżonków.
3. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 16. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

#### **§ 64**

1. Prawo do lokalu ustanowione dla obojga małżonków lub dla jednego z nich należy w czasie trwania małżeństwa wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe.
2. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, chyba że sąd, stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, zniesie z ważnych powodów – na żądanie jednego z małżonków – wspólność tego prawa.
3. W razie rozwodu lub unieważnienia małżeństwa spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu staje się współwłasnością byłych małżonków w częściach ułamkowych, chyba że sąd zastosuje inną regulację prawną.

#### **§ 65**

1. Za zgodą spółdzielni zainteresowani członkowie mający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogą nawzajem zamienić się lokalami – po uregulowaniu swych zobowiązań finansowych wobec spółdzielni.
2. Rozliczeń z tytułu różnic w stanie technicznym i stopniu wyposażenia obu lokali zainteresowani dokonują między sobą.
3. Szczegółowe zasady dokonywania zamian uchwała rada nadzorcza.

#### § 66

1. Członek może zbyć spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, z uwzględnieniem następujących uwarunkowań:
  - 1) zbycie własnościowego prawa do lokalu wymaga rozliczenia się członka z zobowiązań finansowych względem spółdzielni,
  - 2) zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany,
  - 3) zbycie prawa do części lokalu jest dopuszczalne, jeżeli zbywana część odpowiada kryteriom samodzielnego lokalu, o czym mowa w § 4 ust. 3,
  - 4) umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego, którego wypis powinien być niezwłocznie dostarczony do spółdzielni.
2. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.
3. Od członka spółdzielni, który zwraca się do zarządu z prośbą o wystawienie stosownego zaświadczenia w związku z zamiarem zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, spółdzielnia ma prawo zażądać wpłacenia kaucji w wysokości trzymiesięcznych opłat spółdzielczych – do rozliczenia przy rozwiązywaniu stosunku członkostwa odpowiednio do § 52 ust. 3 pkt 3, § 54 pkt 4 oraz § 66 ust. 1 pkt 1.

#### § 67

W razie długotrwałych zaległości z wnoszeniem opłat, o których mowa w § 12 ust. 2, § 14 ust. 4 i 5 oraz § 38 ust. 1, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu regulaminowi, o którym mowa w § 8, albo niewłaściwego zachowania się tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, zarząd spółdzielni – na wniosek rady nadzorczej – może w trybie procesu zażądać od osób, do których należy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, sprzedaży tego prawa w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Osobom, których spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało sprzedane, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

#### § 68

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu jest obciążone hipoteką, a członek zawarł ze spółdzielnią umowę przeniesienia na niego własności lokalu, zastosowanie mają przepisy § 72.

#### § 69

1. W razie śmierci członka spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przechodzi stosownie do § 62 ust. 2 na spadkobiercę lub spadkobierców.
2. Jeżeli jedynym spadkobiercą jest małżonek zmarłego będący członkiem spółdzielni, powinien przedstawić spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku; staje się wówczas jedynym posiadaczem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

3. Jeżeli spadkobierca jest jeden i nie należy do spółdzielni, powinien przedstawić spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku, które uprawnia go do złożenia deklaracji członkowskiej, stosownie do § 16 ust. 1 pkt 2. Spadkobierca staje się członkiem spółdzielni stosownie do treści § 16.
4. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy przeniesienia własności lokalu stosownie do § 71 ust. 1. W razie bezskutecznego upływu tego terminu sąd – na wniosek spadkobierców lub spółdzielni – wyznacza w postępowaniu nieprocesowym przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) jest uprawniony do uczestniczenia w walnym zgromadzeniu, z uwzględnieniem zastrzeżenia § 109 ust. 6. Po przeprowadzeniu działu spadku umocowanie pełnomocnika wygasa (niezależnie od tego, czy dział spadku zostanie dokonany przed upływem rocznego terminu od otwarcia spadku, czy dopiero po jego upływie).
5. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, a spadkobierców jest kilku, przepisy ust. 4 stosuje się odpowiednio.
6. Jeżeli prawo do lokalu zostało odziedziczone wyłącznie przez dwoje małżonków i wchodzi w skład ich majątku wspólnego, oboje stają się członkami spółdzielni (§ 16 ust. 2).

## **Odrębna własność lokalu**

### § 70

1. Odrębna własność lokalu wynika z uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali na terenie spółdzielni. Obejmuje ona lokal wraz z pomieszczeniami do niego przynależnymi. Własność należy bądź to do spółdzielni (§ 62), bądź też do osoby, która tę własność uzyskała na podstawie umowy (§ 71 ust. 1 lub § 73 ust. 4) lub w drodze nabycia.
2. W odniesieniu do domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej odrębna własność budynku jest związana z prawem wieczystego użytkowania lub prawem własności działki gruntu, na której budynek jest posadowiony.
3. Z odrębną własnością lokalu wiąże się jego udział w nieruchomości wspólnej, udział we wspólnych urządzeniach technicznych, a w określonych wypadkach także udział lokalu członkowskiego w łącznej powierzchni lokali członkowskich – według następujących zasad:
  - 1) udział lokalu w nieruchomości wspólnej (§ 81 pkt 2) odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu (wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych) do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali danej nieruchomości (wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi); według tego udziału posiadacze lokali uczestniczą w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania obciążających całą wspólną nieruchomość;
  - 2) udział we wspólnych urządzeniach technicznych (§ 81 pkt 1) odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu (wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych) do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali spółdzielni (wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi) zajmowanych przez członków spółdzielni oraz przez właścicieli lokali i osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a nie są członkami spółdzielni; według tego udziału użytkownicy uczestniczą w pokrywaniu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz kosztów eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby mieszkające w osiedlu;

- 3) udział w łącznej powierzchni lokali członkowskich odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu zajmowanego przez członka (wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych) do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali (wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi) zajmowanych przez członków spółdzielni; według tego udziału członkowie spółdzielni uczestniczą:
  - a) w pokrywaniu kosztów wyłącznie ich obciążających (na przykład podatek od niezabudowanych nieruchomości spółdzielni),
  - b) w uzyskiwaniu ulg wynikających z § 13 ust. 5 (z zastrzeżeniem § 42 pkt 2).
4. Jeżeli lokal podlega rozbudowie, przez co zwiększa się jego powierzchnia użytkowa, spółdzielnia odpowiednio koryguje udział lokalu odpowiednio do ust. 3. Korekta powinna być dokonana na mocy uchwały zarządu przy okazji kolejnej korekty opłat, nie później jednak niż przed początkiem kolejnego roku obrachunkowego.
5. Jeżeli przez działkę budowlaną lub segmentową działkę budowlaną przebiegają sieci stanowiące własność podmiotu – przedsiębiorstwa świadczącego usługi na rzecz całej spółdzielni, przeniesienie własności lokalu (lokali) usytuowanego na tej działce następuje z jednoczesnym ustanowieniem odpowiedniej służebności gruntowej na rzecz właściciela tej sieci.

#### § 71

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć w ciągu 6 miesięcy notarialną umowę przeniesienia własności tego lokalu. Do czasu zawarcia tej umowy właścicielem lokalu pozostaje spółdzielnia.
2. Podstawą zawarcia umowy o przeniesieniu własności lokalu jest uchwała zarządu określająca przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali na terenie spółdzielni, z uwzględnieniem pomieszczeń przynależnych i działek gruntu.
3. Warunkiem zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, jest dokonanie przez członka spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 12 ust. 2 oraz § 38 ust. 1.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. W odniesieniu do domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej przeniesienie własności lokalu następuje z równoczesnym przeniesieniem własności lub prawa użytkowania wieczystego działki budowlanej, na której budynek jest posadowiony.
6. W razie śmierci członka spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a który to wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, stosownie do przepisu ust. 1, spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym wypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
7. *Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.*
8. Jeżeli w budynku wielolokalowym została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali, niezależ-

nie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni i wynikających stąd ich praw i obowiązków, w tym uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w osiedlu – z uwzględnieniem przepisu § 11.

#### § 72

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, hipoteki ustanowione na tym ograniczonym prawie rzeczowym obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

#### § 73

1. Jeżeli spółdzielnia podejmuje działania inwestycyjne zmierzające do budowy nowych lokali w celu ustanowienia odrębnej własności na rzecz członków, to z członkiem ubiegającym się o ustanowienie tej własności spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

2. – uchylony

3. Liczba zawartych umów nie może być większa od liczby przewidzianych do budowy lokali.

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

- 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego (§ 26 ust. 1) określonego w umowie,
- 2) określenie rzeczowego zakresu robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 5) określenie wstępnej wysokości wymaganego wkładu budowlanego,
- 6) określenie wysokości zaliczki na wkład budowlany;
- 7) określenie warunków spłaty zobowiązań wynikających z budowy lokalu,
- 8) określenie terminów realizacji zobowiązań, w tym także finansowych, wiążących obie strony,
- 9) określenie przyczyn rozwiązania przez strony umowy o budowę lokalu,
- 10) określenie sposobu rozliczenia z tytułu wniesionego wkładu budowlanego lub jego części w razie rozwiązania umowy o budowę lokalu.

5. Członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 4, 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 – z uwzględnieniem przepisu § 154 ust. 2.

6. Przepisy ust. 4 pkt 2 i 4 i ust. 5 nie dotyczą członków, którzy zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

#### § 74

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali w budowanym domu może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.
3. Jeżeli spółdzielnia buduje domy w zabudowie szeregowej i poprzez geodezyjny podział terenu ustala segmentowe działki budowlane powiązane wspólnymi urządzeniami technicznymi, umowa o ustanowienie własności lokali powinna się odnosić odrębnie do każdej takiej nieruchomości.

#### § 75

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 73 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. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 76

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 określonych w § 73 ust. 4, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.
4. Przy zawieraniu umowy o budowę tego samego lokalu z nowym członkiem uwzględnia się przepis § 28.

#### § 77

1. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie trzech miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza rada nadzorcza w formie uchwały.
2. Po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wysokości wkładu budowlanego odpowiednio do § 27 ust. 3 oraz wniesieniu przez członka tego wkładu lub jego części (stosownie do umowy) i przejściu zobowiązań spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładu spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność wybudowanego lokalu wraz z prawem do działki.
3. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie dwóch miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie dwóch 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, a członek wywiązał się z ciężących na nim do tego czasu zobowiązań finansowych.

#### § 78

Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, albo na rzecz spadkobierców.

#### § 79

W sprawie kosztów ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności wybudowanych lokali stosuje się odpowiednio przepisy § 71 ust. 4.

#### § 80

Jeżeli właściciel lokalu będący lub niebędący członkiem spółdzielni długotrwale zalega z wnoszeniem opłat, o których mowa w § 12 ust. 1, § 14 ust. 5 i w § 38 ust. 2, rażąco lub uporczywie wykracza przeciwko obowiązującemu regulaminowi, o którym mowa w § 8, albo niewłaściwie zachowuje się, czyniąc korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, zarząd spółdzielni – na wniosek rady nadzorczej – może w trybie procesu zażądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

### **Współwłasność wspólnych nieruchomości i wspólnych urządzeń technicznych**

#### § 81

Współwłasnością właścicieli lokali są:

- 1) w odniesieniu do wszystkich właścicieli lokali – techniczne urządzenia grzewcze, wodociągowe, kanalizacyjne i deszczowe, gazowe i inne (w tym tranzyty) przebiegające przez budynki, w których spółdzielnia określiła przedmiot odrębnej własności lokali, oraz obsługujące te budynki,
- 2) ponadto – w odniesieniu do właścicieli lokali w budynku wielolokalowym – nieruchomość wspólna obejmująca:
  - a) działkę budowlaną, na której usytuowany jest budynek,
  - b) pomieszczenia, urządzenia techniczne i inne elementy budynku służące wszystkim właścicielom lokali.

#### § 82

Współwłaścicielami nieruchomości wspólnych i wspólnych urządzeń technicznych – w rozumieniu przepisu § 81 – są:

- 1) spółdzielnia – jako właściciel wszystkich lokali, na których ustanowiono ograniczone prawo rzeczowe (§ 62 ust. 1), oraz jako właściciel lokali użytkowych mieszczących się w budynkach wielolokalowych (§ 81 pkt 2),
- 2) członkowie spółdzielni, na których przeniesiono lub ustanowiono własność lokali (§ 71 ust. 1 i § 77 ust. 2),
- 3) niebędący członkami właściciele lokali, którzy bądź to po przeniesieniu na nich własności lokali lub ustanowieniu odrębnej własności zrezygnowali z członkostwa (§ 52 ust. 1), bądź też nie przystąpili do spółdzielni po wejściu w posiadanie własności lokalu w innym trybie.



### § 83

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz wspólnych urządzeń technicznych pokrywają współwłaściciele nieruchomości i urządzeń technicznych – zarówno członkowie, jak i właściciele lokali niebędący członkami – stosownie do § 12 ust. 1 i § 38 ust. 2 – proporcjonalnie do udziału ustalonego zgodnie z § 70 ust. 3.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania wspólnych urządzeń technicznych i nieruchomości wspólnych stanowiących współwłasność spółdzielni (§ 82 pkt 1) pokrywają osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – stosownie do § 12 ust. 2 i § 38 ust. 1 – proporcjonalnie do udziału ustalonego zgodnie z § 70 ust. 3.

### § 84

Jeżeli z nieruchomości wspólnej wynikają jakieś pożytki lub inne przychody, powinny być one wykorzystane przede wszystkim do pokrywania wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przekraczającej te wydatki – powinny pomniejszać obciążenia właścicieli lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

## Mienie spółdzielni

### § 85

1. Mienie spółdzielni stanowią:

- 1) nieruchomości gruntowe, które są własnością lub współwłasnością spółdzielni, albo których jest użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym, zabudowane domami zajmowanymi przez członków spółdzielni na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (§ 62 ust. 1),
  - 2) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności gospodarczej, społecznej, oświatowej i kulturalnej, administracyjnej itp., zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
  - 3) nieruchomości spółdzielni zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków i osiedla; sieć techniczna pozostaje mieniem spółdzielni także wówczas, gdy przebiega przez działki budowlane, których własność lub współwłasność albo prawo wieczystego użytkowania gruntu zostało przeniesione na członków spółdzielni,
  - 4) ulice i nieruchomości niezabudowane.
2. Koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni ponoszą członkowie zgodnie z § 38.
3. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni uczestniczą w tych kosztach stosownie do postanowienia § 12 ust. 1 i 2.

## IV. OPŁATY SPÓŁDZIELCZE

### § 86

1. Od członków, a także od właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielnia pobiera – stosownie do § 12 ust. 1 i 2 oraz § 38 ust. 1 i 2 – miesięczne opłaty na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi odpowiednio do udziału we wspólnych urządzeniach technicznych.
2. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, solidarnie z osobami wyszczególnionymi w tym ustępie odpowiadają stale mieszkające z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 2 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

## § 87

Opłaty, o których mowa w § 86 ust. 1, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tym przepisie.

## § 88

1. Zasadnicze opłaty miesięczne uwzględniają:

- 1) udział w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem zajmowanego lokalu, a w tym:
    - opłaty za dostawę energii cieplnej do ogrzewania lokali i podgrzewania wody,
    - opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
    - opłaty za wywóz nieczystości;
  - 2) udział w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a w tym:
    - udział w pokrywaniu kosztów remontów i bieżącej konserwacji zasobów mieszkaniowych w zakresie obciążającym spółdzielnię,
    - udział w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem urządzeń technicznych i innych elementów nieruchomości, będących współwłasnością właścicieli lokali,
    - udział w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości należących do mienia spółdzielni – wraz z istniejącą infrastrukturą techniczną;
  - 3) udział w kosztach zarządzania nieruchomościami, na które składają się:
    - koszty utrzymania i eksploatacji pomieszczeń administracyjnych,
    - podatki i inne opłaty publicznoprawne niezwiązane z lokalami członków,
    - koszty ubezpieczenia,
    - koszty amortyzacji urządzeń,
    - opłaty sądowe i administracyjne,
    - koszty wynagrodzenia pracowników stałych i czasowych oraz i inne koszty z tym związane,
    - koszty różnych usług obcych,
    - pozostałe koszty funkcjonowania biura i inne wydatki zarządu;
  - 4) udział w kosztach działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. W opłatach miesięcznych – obowiązujących członków, właścicieli lokali niebędących członkami – uwzględnia się także wpłaty na fundusz remontowy.
3. Opłaty członków nie obejmują kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, w których spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na własny rachunek.

## § 89

1. Wysokość opłat jest ustalana zaliczkowo na podstawie kalkulacji przewidywanych kosztów gospodarki spółdzielni w skali roku.
2. Przy ustalaniu wysokości opłat bierze się pod uwagę:
  - wskazania liczników pomiarowych (głównych i lokalowych), z uwzględnieniem dodatkowych czynników, takich jak np. narzucone spółdzielni dodatkowe opłaty pozalicznikowe, liczbę osób użytkujących faktycznie lokal,
  - udział lokalu we wspólnych urządzeniach technicznych (§ 72 ust. 3 pkt 1),
  - udział lokalu w nieruchomości wspólnej (§ 72 ust. 3 pkt 2),
  - powierzchnię gruntu zajmowaną przez segment lub budynek wielolokalowy,

rodzaj prowadzonej w lokalu działalności gospodarczej (stosownie do § 90 ust. 2).

3. Rozliczenie z opłat zaliczkowych odbywa się następująco:

- 1) opłaty miesięczne dotyczące opomiarowanych mediów, tzn.: CO, ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków, są rozliczane z poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego;
- 2) wpłaty na fundusz remontowy są rozliczane na zasadach określonych przez radę nadzorczą.

#### § 90

1. Regulamin obliczania wysokości opłat i dokonywania rozliczeń uchwała rada nadzorcza. Rada uchwała również zmiany wysokości opłat.

2. Rada nadzorcza, na wniosek zarządu, podejmuje uchwałę o podniesieniu członkowi i właścicielowi lokalu niebędącego członkiem stosownych opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu lub nieruchomości wspólnej, jeżeli działalność gospodarcza prowadzona w lokalu mieszkalnym (§ 35) lub użytkowym powoduje zwiększenie obciążenia spółdzielni kosztami (np. zużycia wody, wywożenia śmieci, uprzątnięcia terenu, napraw ulicy i podjazdu do domu itp.).

3. Rada nadzorcza określa ulgi w opłatach wnoszonych przez członków na pokrycie obciążających ich kosztów na podstawie przepisu § 13 ust. 5. Ulgi powinny być proporcjonalne do udziału powierzchni użytkowej członkowskiego lokalu (wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych) w łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali członkowskich (wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych).

#### § 91

1. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić zainteresowane osoby co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Jeśli zmiana wysokości opłat dotyczy pokrycia kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić zainteresowane osoby co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

2. Na żądanie członka lub właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.

3. Członkowie spółdzielni oraz właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio na drodze sądowej. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni. W przypadku wystąpienia na drogę sądową członek ponosi opłaty w dotychczasowej wysokości. Nie dotyczy to części opłat przeznaczonych na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni (§ 91 ust. 1).

4. Członek nie może potrącać ze swych opłat miesięcznych żadnych sum wynikających z jakichkolwiek roszczeń względem spółdzielni bez uzyskania od niej stosownego upoważnienia lub zgody.

#### § 92

1. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem uzyskania tytułu prawnego do lokalu (tzn. potwierdzenia przez spółdzielnię faktu nabycia tego prawa, przeniesienia lub ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz członka, podpisania aktu notarialnego nabycia lokalu, postanowienia sądu w sprawie spadku itp.).

2. Opłaty wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca.

3. Od niewpłaconych w terminie należności spółdzielnia pobiera ustawowe odsetki. Walne zgromadzenie może zmienić wysokość odsetek.

4. Jeżeli członek spółdzielni zalega z opłatami, rada nadzorcza może na wniosek zarządu pozbawić go ulg, o których mowa w § 90 ust. 3.

#### § 93

Obowiązek wnoszenia opłat ustaje:

- 1) w odniesieniu do osoby, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – z końcem miesiąca, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu, nie wcześniej jednak niż z końcem miesiąca, w którym ta osoba rozliczyła się ze spółdzielnią pod względem finansowym oraz nie później niż z końcem miesiąca, w którym spółdzielnia wystawiła nabywcy prawa do tego lokalu potwierdzenie nabycia prawa,
- 2) w odniesieniu do właściciela lokalu – nie wcześniej niż z końcem miesiąca, w którym nastąpiło zbycie lokalu i nie później niż z końcem miesiąca, w którym nabywca złożył w spółdzielni akt nabycia lokalu.

#### § 94

1. Niezależnie od opłat, o których mowa w § 91, na członku mającym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, a także na niebędącym członkiem właścicielu lokalu, ciąży obowiązek wnoszenia stosownych opłat publicznoprawnych związanych z użytkowaniem gruntu i lokalu – odpowiednio do posiadanego tytułu prawnego do lokalu i gruntu oraz do wielkości udziału w gruntach spółdzielni.

2. Realizacja przepisu ust. 1 odbywa się następująco:

- 1) osoby, na które przeniesiono własność domu jednorodzinnego (segmentu) i prawo do działki budowlanej rozliczają się ze zobowiązań:
  - a) we właściwym urzędzie – w odniesieniu do własnego domu i działki rozliczają się indywidualnie;
  - b) w spółdzielni – w odniesieniu do nieruchomości i obiektów budowlanych spółdzielni przeznaczonych do wspólnego użytkowania – według udziału we wspólnych urządzeniach technicznych, a jeśli są członkami spółdzielni – także w odniesieniu do terenów niezabudowanych, odpowiednio do udziału wynikającego z § 72 ust. 3 pkt 6;
- 2) osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do domu jednorodzinnego (segmentu) i prawo do działki budowlanej rozliczają się ze zobowiązań ciążących na spółdzielni:
  - a) w odniesieniu do posiadanego segmentu i działki budowlanej – odpowiednio do ich wielkości,
  - b) w odniesieniu do nieruchomości i obiektów budowlanych spółdzielni przeznaczonych do wspólnego użytkowania – odpowiednio do udziału we wspólnych urządzeniach technicznych,
  - c) w odniesieniu do terenów niezabudowanych – jeżeli są członkami – w części wynikającej z udziału członkowskiego (§ 72 ust. 3 pkt 6);
- 3) jeżeli budynek wielolokalowy stanowi wspólnotę, właściciele lokali rozliczają się przed zarządcą z uwzględnieniem udziału w nieruchomości wspólnej i stosownie do przepisów punktu 1;
- 4) jeżeli posiadaczom lokali w budynku wielolokalowym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, rozliczają się z zobowiązań w spółdzielni odpowiednio do przepisów punktu 2.

#### § 95

W zależności od istniejących okoliczności spółdzielnia może pobierać od osób mających tytuł prawny do lokalu jeszcze inne wpłaty, dotyczące na przykład:

- 1) udziału w spłacie kredytów – wraz z odsetkami – zaciągniętych przez spółdzielnię na cele statutowe, z uwzględnieniem postanowień § 154,
- 2) zamontowania urządzeń usprawniających funkcjonalność i racjonalność wykorzystania instalacji technicznych,
- 3) należności wynikających z ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
- 4) innych obciążeń wynikających z uchwał rady nadzorczej.

### **V. ROZLICZENIA Z UDZIAŁÓW I WKŁADÓW BUDOWLANYCH**

#### § 96

1. Zwrot wpłat na udziały, o których mowa w § 25, nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem.
2. Były członek nie może uzyskać zwrotu udziałów przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym przestał należeć do spółdzielni.
3. Zwrot wpłat na udziały i zwrot udziałów, o których mowa w ust. 1 i 2, nie może nastąpić, jeżeli udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni stosownie do § 43 ust. 1.

#### § 97

Jeżeli udziały nie zostaną przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni albo jeżeli nie zostaną zbyte przez członka łącznie ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub perspektywą odrębnej własności lokalu, wypłata ich następuje w terminie trzech miesięcy od daty zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego.

#### § 98

W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu – w wyniku wypowiedzenia jej przez członka lub spółdzielnię (§ 76 ust. 2) – do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.

#### § 99

Termin zwrotu uprawnionej osobie wniesionego wkładu budowlanego lub jego wniesionej części w związku z rozwiązaniem umowy o budowę lokalu zależy od tego, po której stronie leży przyczyna rozwiązania umowy:

- 1) jeżeli po stronie spółdzielni – termin wynosi trzy miesiące od dnia rozwiązania umowy;
- 2) jeżeli po stronie członka spółdzielni – termin wynosi jeden miesiąc od dnia dokonania wpłaty przez nowego członka, z którym spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu.

### **VI. ROSZCZENIA, WIERZYTELNOŚCI, EGZEKUCJE**

#### § 100

1. Członek może rozporządzać swoimi roszczeniami względem spółdzielni o wypłatę udziałów oraz o zwrot wkładu budowlanego ze skutecznością od dnia, w którym roszczenia stały się wymagalne.

2. Roszczenia o wypłatę udziałów oraz z tytułu zwrotu wkładów ulegają przedawnieniu z upływem trzech lat.

#### § 101

Wierzytelności spółdzielni do członka z tytułu wpłat na udziały nie podlegają zajęciu na rzecz wierzycieli spółdzielni.

#### § 102

1. Wierzyciel członka może uzyskać zaspokojenie z jego udziałów dopiero z chwilą ustania członkostwa.
2. Jeżeli egzekucja z innego majątku członka okaże się bezskuteczna, a przepis szczególny nie stanowi inaczej, wierzyciel członka może skierować egzekucję do wniesionych przez członka wkładów. W takim wypadku roszczenie członka o zwrot wkładów staje się wymagalne po upływie sześciu miesięcy od dnia zajęcia wkładów, chyba że wymagalność tego roszczenia nastąpiła wcześniej na podstawie innych przepisów.
3. Wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków spółdzielni prowadzony stosownie do § 151 ust. 1.

#### § 103

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mają odpowiednie zastosowanie przepisy o egzekucji z nieruchomości.

## VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

#### § 104

Organami spółdzielni są:

- 1) walne zgromadzenie członków,
- 2) rada nadzorcza,
- 3) zarząd.

#### § 105

1. Nie można być jednocześnie członkiem rady nadzorczej i zarządu spółdzielni. W razie konieczności rada nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku członków ze swego składu do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) zarządu.
2. Członkiem rady nadzorczej lub zarządu nie może być pełnomocnik osoby fizycznej niemającej zdolności do czynności prawnych lub mającej ograniczoną zdolność.

#### § 106

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, które prowadzą działalność konkurencyjną wobec spółdzielni, albo które wykonują prace, dostarczają towary lub świadczą usługi na rzecz spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji może stanowić podstawę odwołania członka rady oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

#### § 107

Członek zarządu lub rady nadzorczej odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

## § 108

1. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów – zarówno podczas podejmowania uchwał i przyjmowania wniosków, jak i podczas głosowania w innych sprawach – uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw”.
2. Jeżeli organ spółdzielni rozpatruje indywidualną sprawę członka rady nadzorczej lub zarządu, członkowi temu przysługuje prawo zabierania głosu we własnej sprawie.
3. Członkowie rady nadzorczej i zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

## Walne zgromadzenie członków

### § 109

1. Walne zgromadzenie członków jest najwyższym uchwałodawczym organem spółdzielni.
2. Członek bierze udział w walnym zgromadzeniu osobiście lub przez ustanowionego na piśmie pełnomocnika. Jeżeli jest to osoba ubezwłasnowolniona lub małoletnia – bierze udział przez swojego prawnego opiekuna lub przedstawiciela ustawowego. Pełnomocnik nie może reprezentować więcej niż jednego członka.
3. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Każdy członek lub jego pełnomocnik ma jeden głos.
5. W walnym zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszone przez zarząd osoby, których obecność jest merytorycznie pożądana lub niezbędna przy rozpatrywaniu problemów określonych w porządku obrad.
6. Do udziału w walnym zgromadzeniu są uprawnieni – jednak bez prawa udziału w głosowaniu – pełnomocnicy (przedstawiciele) spadkobierców, o których mowa w § 69 ust. 4.
7. Członek uczestniczący w walnym zgromadzeniu ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

### § 110

1. Do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy:
  - 1) uchwalanie kierunków działalności spółdzielni, w tym gospodarczej, inwestycyjnej, a także społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 2) rozpatrywanie sprawozdań rady nadzorczej i zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i rocznych sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał w tych sprawach stosownie do wniosków członków spółdzielni, rady nadzorczej lub zarządu oraz udzielanie absolutorium członkom zarządu,
  - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz corocznych informacji zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych, a także podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
  - 5) ustalenie wysokości odsetek, odbiegających od wysokości odsetek ustawowych, za zwłokę w uiszczaniu opłat spółdzielczych związanych z eksploatacją oraz utrzymaniem lokali i nieruchomości,

- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć, ze szczególnym uwzględnieniem przepisu § 154 ust. 2,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawie budowy lub nabycia budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali,
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany tytułu prawnego do lokali użytkowych zajmowanych na warunkach najmu,
  - 10) wybieranie i odwoływanie członków rady nadzorczej,
  - 11) uchwalanie regulaminu walnego zgromadzenia i regulaminu rady nadzorczej,
  - 12) uchwalanie wytycznych i upoważnień dla rady nadzorczej, konkretyzujące jej statutowe obowiązki i uprawnienia,
  - 13) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał rady nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
  - 14) uchwalanie zmian statutu,
  - 15) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich, w tym wchodzenia w spółki z osobami prawnymi lub fizycznymi, a także tworzenia fundacji,
  - 16) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienie zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
  - 17) wybór delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
  - 18) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni.
2. Walne zgromadzenie nie jest władne podejmować decyzji w zakresie ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przenoszenia własności lokali.

#### § 111

1. Walne zgromadzenie jest zwoływane przez zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia członkowie spółdzielni, związek rewizyjny i Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być powiadomieni pisemnie – przez posłańca lub za pośrednictwem poczty – co najmniej dwadzieścia jeden dni przed terminem walnego zgromadzenia. Zawiadomienie powinno 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.

#### § 112

1. Zarząd zwołuje walne zgromadzenie również na żądanie:
  - 1) rady nadzorczej,
  - 2) co najmniej jednej dziesiątej członków.
2. Pisemne żądanie zwołania walnego zgromadzenia powinno zawierać cel i uzasadnienie jego zwołania. Jeżeli walne zgromadzenie ma być zwołane w trybie ust. 1 pkt 2, żądanie powinno być podpisane przez wszystkich żądających członków. Do żądania powinien być dołączony materiał wymagający rozpatrzenia – w celu zapoznania z nim pozostałych członków – a także projekty uchwał, jeśli ich podjęcie jest zasadne.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać walne zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się odbyć przed upływem czterech tygodni od daty zgłoszenia żądania. Jeżeli zarząd nie zwoła walnego zgromadzenia w tym terminie, zwołuje je rada nadzorcza, związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt spółdzielni.



#### § 113

1. Zarząd, rada nadzorcza i członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał oraz żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem że zgłoszenie projektów uchwał i żądań nastąpi co najmniej piętnaście dni przed terminem walnego zgromadzenia, a każdy projekt uchwały lub żądanie – zgłoszone przez członków – będą poparte podpisem co najmniej dziesięciu członków.
2. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku zgłoszonych żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia, powinny być wyłożone co najmniej czternaście dni przed terminem walnego zgromadzenia, a uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków spółdzielni na dziesięć dni przed terminem walnego zgromadzenia.
3. Członek spółdzielni ma prawo zgłaszać poprawki do projektów uchwał, nie później jednak niż na trzy dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia. Poprawka powinna być tak sformułowana, by nadawała się do poddania jej pod głosowanie.
4. Zarząd jest obowiązany przygotować pod względem formalnym projekty uchwał i poprawki zgłoszone przez członków spółdzielni oraz przedłożyć je pod głosowanie na walnym zgromadzeniu.

#### § 114

1. Obrady walnego zgromadzenia otwiera przewodniczący rady nadzorczej lub inny upoważniony członek rady.
2. Spośród obecnych na zebraniu członków spółdzielni otwierający obrady przeprowadza wybór prezydium zgromadzenia w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz.
3. Kandydaci na przewodniczącego zebrania mogą być wysuwani przez otwierającego zebranie i przez pozostałych członków.
4. Wybór każdego członka prezydium odbywa się oddzielnie.
5. Za wybranych uważa się tych kandydatów, którzy w głosowaniu otrzymali największą liczbę głosów.
6. W razie równej liczby głosów głosowanie przeprowadza się ponownie, uwzględniając tylko tych kandydatów, którzy otrzymali największą równą liczbę głosów..
7. Po wyborze prezydium otwierający zgromadzenie przekazuje przewodnictwo obradom przewodniczącemu zgromadzenia.

#### § 115

Walne zgromadzenie wybiera niezbędne komisje.

#### § 116

Członek zarządu nie może wchodzić w skład prezydium zgromadzenia i w skład komisji.

#### § 117

1. Przebieg walnego zgromadzenia powinien być zgodny z przyjętym porządkiem obrad.
2. Walne zgromadzenie może drogą głosowania:  
przyjąć bez poprawek porządek obrad przedstawiony przez zarząd,  
zmienić kolejność spraw objętych porządkiem obrad,  
skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego walnego zgromadzenia.

#### § 118

1. Walne zgromadzenie podejmuje decyzje w formie uchwał. Uchwały mogą być podejmowane jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków zgodnie z § 111 ust. 2 i § 113 ust. 2. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka zarządu w związku z nieudzieleniem absolutorium, o którym mowa w § 110 ust. 1 pkt 2.

2. Walne zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków, a uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów z uwzględnieniem następujących wyjątków:

- 1) do podjęcia uchwał o odwołaniu członka rady nadzorczej, o zbyciu nieruchomości, o zmianie statutu i o połączeniu się z inną spółdzielnią wymagana jest większość 2/3 głosów,
- 2) do podjęcia uchwały o podziale spółdzielni wymagany jest udział w głosowaniu co najmniej połowy członków,
- 3) do podjęcia uchwały o likwidacji spółdzielni i przeznaczeniu majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni wymagana jest większość 3/4 głosów w obecności co najmniej połowy członków uprawnionych do głosowania uzyskana na dwóch kolejno po sobie następujących walnych zgromadzeniach odbytych w odstępie co najmniej dwóch tygodni.

3. W razie równej liczby głosów „za” i „przeciw” uchwałę uważa się za niepodjętą.

4. Uchwały walnego zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

#### § 119

1. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

2. Każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały, jeżeli uzna ją za sprzeczną z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka.

3. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka (§ 56 ust. 1) przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.

4. Uchwałę walnego zgromadzenia spółdzielni może również zaskarżyć do sądu niebędący członkiem spółdzielni zarówno właściciel lokalu, jak i osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego tytułu prawnego do lokalu.

5. Zaskarżenie uchwały następuje w drodze powództwa o jej uchylenie, które powinno być wniesione do sądu w ciągu sześciu tygodni, licząc:

- od dnia odbycia walnego zgromadzenia,
- od dnia powiadomienia przez spółdzielnię o uchwale,
- od dnia powzięcia wiadomości przez członka o uchwale, jeżeli powództwo wnosi członek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia.

6. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia wytacza zarząd, spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustalony przez radę nadzorczą.

#### § 120

Orzeczenie sądu, ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały walnego zgromadzenia bądź uchylające uchwałę, ma moc prawną względem wszystkich członków i organów spółdzielni.

#### § 121

1. W toku obrad walnego zgromadzenia członkowie mogą zgłaszać – zarówno ustnie jak i na piśmie – wnioski związane bądź to z diskutowanymi sprawami wynikającymi z porządku obrad, bądź też na inne tematy w ramach punktu „różne” („wolne wnioski”).

2. Wnioski ustne i pisemne powinny być odnotowane w protokole, a po walnym zgromadzeniu powinny być szczegółowo rozpatrzone przez odnośne organy spółdzielni i stosownie uwzględnione w dalszej działalności.

#### § 122

1. Prawo udziału w głosowaniu przysługuje tylko członkom i osobom wyszczególnionym w § 109 ust. 2 i 3.
2. Głosowanie na walnym zgromadzeniu jest z zasady jawne.
3. Głosowanie tajne dotyczy wyborów do rady nadzorczej (§ 133) i odwoływania członków rady nadzorczej (§ 130 i § 131), a także odwoływania członków zarządu w związku z nieudzieleniem im absolutorium (§ 110 ust. 1 pkt 2).
4. Głosowanie tajne przewodniczący zgromadzenia zarządza również w innych sprawach objętych porządkiem obrad, jeżeli za tym opowie się w głosowaniu większość członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu.

#### § 123

1. Walne zgromadzenie może być zakończone lub przerwane.
2. Zakończenie walnego zgromadzenia ma miejsce po wyczerpaniu porządku obrad.
3. Na wniosek przegłosowany większością głosów walne zgromadzenie może być przerwane bez wyczerpania porządku obrad. W takim wypadku walne zgromadzenie musi ustalić – poprzez głosowanie – termin kontynuacji obrad, a zarząd jest obowiązany zwołać w tym terminie walne zgromadzenie w trybie określonym w § 111 ust. 2, z uwzględnieniem tylko nierozpatrzonych punktów uprzednio ustalonego porządku obrad.

#### § 124

1. Z obrad walnego zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący zgromadzenia, sekretarz i protokolant.
2. Protokół podlega przyjęciu przez najbliższe walne zgromadzenie.
3. Protokoły są jawne dla członków spółdzielni, związku rewizyjnego oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły powinny być przechowywane w lokalu zarządu przez co najmniej dziesięć lat. Zniszczenie może nastąpić na mocy uchwały walnego zgromadzenia podjętej na wniosek zarządu zaopiniowany przez radę nadzorczą.

#### § 125

Szczegółowy tryb obrad, przeprowadzania wyborów oraz podejmowania uchwał i przyjmowania wniosków określa regulamin obrad uchwalony przez walne zgromadzenie.

### **Rada nadzorcza**

#### § 126

1. Rada nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni. Jest organem uchwałodawczym. Swoją funkcję sprawuje społecznie.
2. Do zakresu działania rady nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych (§ 153 ust. 3) oraz programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej (§ 14 ust. 2);
  - 2) podejmowanie uchwał określających założenia organizacyjne i finansowe budowy domów, stosownie do uchwalonych przez walne zgromadzenie kierunków działalności spółdzielni (§ 110 ust. 1 pkt 1);

- 3) podejmowanie uchwał w sprawie zaciągnięcia przez zarząd kredytu bankowego odpowiednio do przepisu § 154 ust. 2,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia członka ze spółdzielni lub wykreślenia z rejestru członków (§ 55 ust. 1);
- 6) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkiem zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach (do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków rady przez nią upoważnionych);
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania spółdzielni do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
- 8) podejmowanie uchwał o utworzeniu innych funduszy spółdzielni niż wyszczególnione w statucie;
- 9) uchwalanie wysokości opłat spółdzielczych za eksploatację i utrzymanie lokali oraz za eksploatację i utrzymanie nieruchomości (§ 90 ust. 1);
- 10) wybieranie i odwoływanie członków zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy, w trybie § 146 ust. 2 oraz § 147 ust. 1;
- 11) nawiązywanie stosunku pracy z członkami zarządu zatrudnionymi w spółdzielni oraz wypowiedzanie im umowy o pracę (§ 148 ust. 2, 4 i 5);
- 12) zawieszanie członków zarządu podejrzanych o działalność sprzeczną z przepisami prawa lub statutu (§ 147 ust. 4);
- 13) zatwierdzanie etatowej struktury administracji spółdzielni, zakresu obowiązków dla poszczególnych stanowisk pracy i tabeli wynagrodzeń (§ 145 ust. 2 pkt 20);
- 14) zatwierdzanie ustalonych przez zarząd zasad używania samochodów prywatnych do celów służbowych (§ 145 ust. 2 pkt 21);
- 15) uchwalanie zasad dotyczących:
  - a) prowadzenia gospodarki finansowej spółdzielni (§ 153 ust. 1),
  - b) określania wysokości wkładu budowlanego, wysokości zaliczki na wkład budowlany i warunków spłaty oraz innych elementów uwzględnianych w umowie o budowę lokalu (§ 73 ust. 4).
  - c) rozliczania kosztów inwestycji budowlanej oraz ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali (§ 77 ust. 1),
  - d) obliczania należności z tytułu zwrotu wkładu budowlanego (§ 100),
  - e) umożliwiania członkom dokonania zamiany lokalu na inny (§ 65 ust. 4),
  - f) określania wysokości dodatkowych opłat za zamontowanie urządzeń usprawniających funkcjonalność i racjonalność instalacji itp. oraz trybu ich wnoszenia (§ 95 pkt 2),
  - g) gospodarowania funduszami spółdzielni (§ 157 ust. 3),
  - h) *uchylony*;
- 16) uchwalanie regulaminów:
  - a) zarządu (§ 149 ust. 2),
  - b) *uchylony*,
  - c) używania lokali, porządku w osiedlu i współżycia mieszkańców (§ 8 ust. 1),
  - d) opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a także trybu ich wnoszenia (§ 90 ust. 1),
  - e) rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni,
  - f) *uchylony*,

- g) a także innych regulaminów wynikających z ustaleń statutowych lub zaistniałych potrzeb, a nie zastrzeżonych do kompetencji walnego zgromadzenia;
- 17) udzielanie doraźnym komisjom wytycznych do pracy (§ 141 ust. 3);
  - 18) zatwierdzanie regulaminów opracowywanych przez zarząd (§ 145 ust. 2 pkt 22);
  - 19) rozpatrywanie wniosków i odwołań w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym (§ 46 ust. 3 i § 49 ust. 1);
  - 20) rozpatrywanie skarg na działalność zarządu (§ 32 ust. 1 pkt 10);
  - 21) ocenianie sposobu rozpatrywania przez zarząd wniosków organów spółdzielni i poszczególnych jej członków (§ 32 ust. 1 pkt 11);
  - 22) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez nią praw członków;
  - 23) czuwanie nad podejmowaniem przez zarząd racjonalnych decyzji i nad słusnością zawieranych umów (§ 145 ust. 1 i § 145 ust. 2 pkt 6);
  - 24) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych zarządu (§ 145 ust. 2 pkt 11);
  - 25) opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych przez zarząd walnemu zgromadzeniu (§ 145 ust. 2 pkt 12 i 14);
  - 26) składanie walnemu zgromadzeniu sprawozdań z własnej działalności, zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych (§ 110 ust. 1 pkt 2);
  - 27) uczestniczenie za pośrednictwem swoich przedstawicieli w lustracji spółdzielni, podejmowanie uchwał w związku z wynikami lustracji, przedstawianie walnemu zgromadzeniu wniosków z przeprowadzonej lustracji, a także nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych (§ 161 ust. 6);
  - 28) żądanie zwołania przez zarząd spółdzielni lub zwoływanie we własnym zakresie walnego zgromadzenia, stosownie do § 112 ust. 1 pkt 1 i § 112 ust. 3;
  - 29) ustanawianie pełnomocnika, który ma w sądzie reprezentować spółdzielnię w wytoczonej przez zarząd sprawie o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia, stosownie do § 119 ust. 6.
3. W razie stwierdzenia rażących nieprawidłowości w decyzjach zarządu rada nadzorcza może podjąć uchwałę o ich unieważnieniu lub zawieszeniu, przedstawiając ten fakt do oceny walnego zgromadzenia.

#### § 127

1. Kadencja rady nadzorczej trwa trzy lata, począwszy od dnia walnego zgromadzenia członków, na którym rada została wybrana, a kończąc na walnym zgromadzeniu, które dokona wyboru rady na następną kadencję. Nie można być członkiem rady nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.

2. Rada składa się z 5-7 osób wybranych przez walne zgromadzenie spośród członków spółdzielni. Jeżeli członkami spółdzielni są osoby prawne, do rady może być wybrana osoba fizyczna niebędąca członkiem spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

3. Konkretną liczebność rady nadzorczej na kolejną kadencję ustala walne zgromadzenie przed przeprowadzeniem wyborów do rady.

#### § 128

1. Członkiem rady nadzorczej może być członek spółdzielni rzetelnie wywiązujący się z obowiązków członkowskich, zwłaszcza finansowych, niebędący w kolizji z prawem ani w stanie sporu ze spółdzielnią.
2. Przy wyborze członków rady nadzorczej członkowie spółdzielni biorą pod uwagę wiedzę i doświadczenie oraz przygotowanie zawodowe kandydatów – przydatne w rozwiązywaniu problemów spółdzielni.
3. Udział w radzie nadzorczej jest dobrowolny i jest uzależniony od wyrażenia przez członka zgody na kandydowanie.
4. Członek rady nadzorczej ma prawo w każdym czasie wycofać się ze składu organu, składając rezygnację w formie pisemnej. Rezygnacja staje się skuteczna z chwilą przedłożenia jej radzie nadzorczej.

#### § 129

1. W skład rady nadzorczej nie może wchodzić osoba będąca kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni lub pełnomocnikiem zarządu, a także osoba pozostająca z członkiem zarządu lub kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
2. W skład rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do rady nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka rady nadzorczej ustaje jego członkostwo w radzie nadzorczej tej samej spółdzielni.

#### § 130

W razie naruszenia przez członka rady nadzorczej zakazu konkurencji, określonego w § 106, rada nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności do czasu najbliższego walnego zgromadzenia, które rozstrzygnie o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonoego członka rady ze składu rady nadzorczej.

#### § 131

Jeżeli członek rady nadzorczej uchyla się od pracy, wykazuje brak aktywności i zaangażowania lub nie spełnia warunków wyrażonych w § 128 ust. 1, może być na uzasadniony pisemnie wniosek rady nadzorczej – uwzględniony w porządku obrad – odwołany przez walne zgromadzenie, z uwzględnieniem § 118 ust. 2 pkt 1 oraz § 122 ust. 3.

#### § 132

1. W razie ustąpienia członka rady nadzorczej (§ 128 ust. 4), odwołania go (§ 131) lub utraty mandatu na skutek ustania członkostwa w spółdzielni wchodzi na jego miejsce (do końca kadencji) członek wybrany przez najbliższe zwyczajne walne zgromadzenie w trybie § 135 i § 136.
2. Jeżeli wskutek ustąpienia członka rady nadzorczej, zawieszenia go lub utraty przez niego mandatu w wyniku ustania członkostwa skład rady zmniejszy się do poniżej 50% wielkości ustalonej przez walne zgromadzenie na bieżącą kadencję, zarząd zwołuje walne zgromadzenie członków w celu uzupełnienia składu rady.

#### § 133

Wybór członków spółdzielni w skład rady nadzorczej odbywa się w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

#### § 134

Przed przystąpieniem do wyborów przewodniczący walnego zgromadzenia informuje członków o zasadach przeprowadzania wyborów określonych w statucie i regulaminie walnego zgromadzenia.

#### § 135

1. Zgłaszanie kandydatów do rady nadzorczej odbywa się według następujących zasad:
  - 1) kandydatów – w nieograniczonej liczbie – może zgłaszać działająca lub ustępująca rada nadzorcza, zarząd oraz obecni na zebraniu członkowie spółdzielni;
  - 2) osoba zgłaszająca kandydaturę członka spółdzielni do rady nadzorczej podaje swoje imię i nazwisko, a następnie przedstawia uzasadnienie kandydatury;
  - 3) kandydat obecny na zebraniu powinien – na pytanie przewodniczącego - oznajmić, czy wyraża zgodę na kandydowanie do rady nadzorczej, czy nie zalega w opłatach na rzecz spółdzielni i czy nie prowadzi interesów konkurencyjnych wobec spółdzielni; jeżeli kandydat jest nieobecny na zebraniu, wówczas zgłaszający jego kandydaturę powinien przedstawić na piśmie taką zgodę i oświadczenie zawierające odpowiedź na powyższe pytania oraz odpowiedzieć na pytania członków stosownie do pkt. 4 lit. „a”);
  - 4) członkowie obecni na zebraniu mają prawo:
    - a) zadawać zgłoszonemu kandydatowi pytania dotyczące jego postawy wobec problemów spółdzielni i obowiązków statutowych członka rady,
    - b) popierać zgłoszoną kandydaturę lub ją kwestionować.
2. Na liście kandydatów nazwiska umieszcza się w kolejności alfabetycznej.

#### § 136

1. W głosowaniu członkowie oddają głosy najwyżej na tylu kandydatów, ile jest miejsc mandatowych. Do organów spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w głosowaniu otrzymali największą liczbę głosów, ale nie mniej niż 50% wszystkich oddanych ważnych głosów.
2. *Jeżeli w wyniku głosowania nie wszystkie mandaty zostały obsadzone, przeprowadza się drugą turę wyborów, do której powtórnie stają kandydaci niewybrani w pierwszej turze, ale mający kolejno największą liczbę uzyskanych głosów.*
3. Jeżeli na dwóch lub więcej kandydatów zajmujących ostatnie miejsce mandatowe padnie taka sama liczba głosów, przeprowadza się dodatkową turę wyborów spośród tych kandydatów. W tej turze każdy z zebranych oddaje głos tylko na jednego kandydata. Mandat uzyskuje ten kandydat, na którego padła największa liczba głosów.
4. Jeżeli liczba zgłoszonych kandydatów nie przekracza dwukrotnej liczby mandatów, wybory przeprowadza się według zasady obowiązującej w drugiej turze.

#### § 137

1. Pierwsze po wyborach posiedzenie rady nadzorczej mające na celu jej ukonstytuowanie powinno się odbyć w ciągu trzydziestu dni od walnego zgromadzenia. Zwołuje go przewodniczący walnego zgromadzenia. Rada wybiera ze swego grona prezydium w składzie: przewodniczący rady nadzorczej, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
2. Członków prezydium rada nadzorcza wybiera w głosowaniu tajnym. Przewodniczący walnego zgromadzenia dokonuje obliczenia głosów i podaje do wiadomości zebranych wynik głosowania.

#### § 138

1. Zadaniem prezydium jest organizowanie prac rady nadzorczej. Prezydium rady nadzorczej nie może podejmować decyzji i wykonywać zadań przypisanych radzie nadzorczej.
2. Obsługę techniczną prac rady nadzorczej oraz – w razie potrzeby – obsługę prawną, a także przechowywanie dokumentacji rady zapewnia zarząd.

3. Rada nadzorcza może w trakcie kadencji dokonać w głosowaniu tajnym zmiany w składzie prezydium.

#### § 139

1. Posiedzenia rady nadzorczej zwołuje co najmniej raz na dwa miesiące przewodniczący, a w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego rady nadzorczej.
2. Posiedzenie rady nadzorczej powinno być również zwołane, jeżeli wniosek w tej sprawie złoży 1/3 członków rady lub zarząd w terminie czterech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. W posiedzeniach rady nadzorczej biorą udział członkowie rady i osoby zaproszone.
4. Porządek obrad powinien być przegłosowany przez członków rady nadzorczej na początku posiedzenia.
5. Z posiedzenia sporządza się protokół, który – po przyjęciu na najbliższym posiedzeniu – podpisuje prowadzący posiedzenie i sekretarz rady lub protokołujący posiedzenie członek rady.

#### § 140

1. Rada nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem posiedzenia. Projekty uchwał – wraz z uzasadnieniem – powinny być podane do wiadomości członkom rady co najmniej na trzy dni przed posiedzeniem rady.
2. Uchwały mogą być podejmowane, jeżeli w posiedzeniu bierze udział co najmniej 50% członków rady.
3. Rada nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. W razie równej liczby głosów „za” i „przeciw” uchwałę uznaje się za niepodjętą.
4. Głosowanie odbywa się w trybie jawnym, z wyjątkiem powoływania i odwoływania członków zarządu (§ 146 ust. 2 oraz § 147 ust. 2).
5. Przewodniczący może zarządzić tajne głosowanie także w innych sprawach, zwłaszcza dotyczących poszczególnych członków rady.
6. Oprócz uchwał głosowaniu mogą być poddane także propozycje zgłoszone w trakcie posiedzenia oraz wypracowywane stanowisko rady, co do którego nie ma w radzie jednomyślności. W takim wypadku w razie równej liczby głosów „za” i „przeciw” decydujący jest głos przewodniczącego.

#### § 141

1. Rada nadzorcza może ze swego grona powoływać stosowne komisje doraźne, włączając do nich również członków spółdzielni – za ich zgodą – spoza rady.
2. Przewodniczący komisji powinien być powołany ze składu rady nadzorczej.
3. Komisje działają – odpowiednio do swego charakteru i zakresu zadań – na podstawie regulaminów lub wytycznych wydanych przez radę nadzorczą stosownie do § 126 ust. 2 pkt 17 lit. „b” oraz § 126 ust. 2 pkt 18.
4. Komisje mają charakter pomocniczy dla rady nadzorczej i nie mogą podejmować żadnych decyzji wiążących dla spółdzielni.

#### § 142

W celu wykonywania swoich zadań rada może żądać od zarządu, członków i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi, dokumenty i zapisy komputerowe oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.



## § 143

Regulamin rady nadzorczej – uchwalony przez walne zgromadzenie – określa jej wewnętrzną strukturę, szczegółowy zakres działania, obowiązki członków, tryb organizowania pracy, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne rady.

## Zarząd

### § 144

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. W granicach ustalonych prawem i statutem prowadzi działalność zapewniającą realizację celów i zadań statutowych
3. Jest organem wykonawczym spółdzielni i działa w jej interesie.

### § 145

1. Do kompetencji zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w statucie innym organom.
2. W szczególności do zadań i obowiązków zarządu należy:
  - 1) sporządzanie projektów kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz rocznych i wieloletnich planów działalności gospodarczej, a także programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 2) opracowywanie projektów rocznych planów gospodarczych, w tym zamierzeń remontowych i inwestycyjnych,
  - 3) prowadzenie gospodarki spółdzielni w ramach uchwalonych planów, a także wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) podejmowanie decyzji inwestycyjnych w zakresie wynikającym z uchwał walnego zgromadzenia,
  - 5) zaciąganie kredytów oraz zobowiązań do wysokości uchwalonych przez walne zgromadzenie, z uwzględnieniem przepisu § 154 ust. 2,
  - 6) zawieranie w imieniu spółdzielni umów ze współnikami i wykonawcami,
  - 7) zawieranie z członkami umów:
    - a) budowę lokalu,
    - b) ustanowienie odrębnej własności lokalu,
    - c) przeniesienie własności lokalu,
  - 8) wynajmowanie lokali i wdzierżawianie terenów,
  - 9) nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych,
  - 10) dokonywanie okresowej analizy wyników działalności spółdzielni oraz przedstawianie wyników i wniosków radzie nadzorczej,
  - 11) sporządzanie okresowych i rocznych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - 12) przygotowywanie projektów uchwał rady nadzorczej i walnego zgromadzenia,
  - 13) zwoływanie walnego zgromadzenia,
  - 14) składanie radzie nadzorczej i walnemu zgromadzeniu sprawozdania ze swej działalności,
  - 15) podejmowanie uchwał i decyzji w sprawach członkowskich,
  - 16) *uchylony*,
  - 17) wykonywanie czynności związanych z przenoszeniem własności lokali,
  - 18) czuwanie nad przestrzeganiem przez członków zasad statutowych i ustaleń regulaminowych oraz podejmowanie w razie potrzeby niezbędnych interwencji,

- 19) występowanie do rady nadzorczej z wnioskiem o wykluczenie członka ze spółdzielni lub wykreślenie z rejestru,
  - 20) *opracowywanie etatowej struktury administracji spółdzielni oraz zakresu obowiązków dla poszczególnych stanowisk pracy,*
  - 21) ustalanie zasad używania samochodów prywatnych do celów służbowych,
  - 22) opracowywanie projektów regulaminów,
  - 23) udzielanie pełnomocnictw,
  - 24) zabezpieczanie majątku spółdzielni,
  - 25) uaktualnianie w Krajowym Rejestrze Sądowym danych dotyczących członków zarządu, osób pełniących czasowo funkcje członków zarządu oraz osób, którym udzielono pełnomocnictwa do dokonywania czynności związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni,
  - 26) współdziałanie z terenowymi organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
  - 27) wydanie członkowi – na jego żądanie – odpisu statutu spółdzielni i wydanych na jego podstawie regulaminów, a także kopii dokumentów, o których mowa w § 32 ust. 1 pkt 16.
  - 28) uwidocznienie na stronie internetowej spółdzielni: statutu, regulaminów, uchwał i protokołów obrad organów spółdzielni, a także protokołów lustracji i rocznych sprawozdań finansowych, z zastrzeżeniem § 32 ust. 3.
3. Przy wynajmowaniu i wdzierżawianiu lokali oraz terenów, o których jest mowa w ust. 2 pkt 8, a także przy ich sprzedaży, oraz przy zleceniu robót i usług – o ile ich wartość przekracza kwotę 75.000 złotych - zarząd jest obowiązany do stosowania procedur przetargowych – stosownie do regulaminu zatwierdzonego przez radę nadzorczą. Odejście od tego trybu wymaga zgody rady nadzorczej.
4. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i walnemu zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych. Na żądanie członka spółdzielni obowiązany jest udostępnić mu do wglądu protokoły lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.

#### § 146

1. *Zarząd składa się z 2 lub 3 członków. O liczebności zarządu decyduje rada nadzorcza w formie uchwały.*
2. Członków zarządu wybiera rada nadzorcza na czas nieokreślony w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów będących członkami spółdzielni.
3. Zarząd jednoosobowy nie może dokonywać czynności w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa. Czynności takie są dokonywane przez radę nadzorczą.
4. Rada nadzorcza określa w regulaminie zarządu uprawnienia i ograniczenia zarządu jednoosobowego.

#### § 147

1. Członek zarządu może być odwołany na własną prośbę, przez radę nadzorczą lub przez walne zgromadzenie.
2. Odwołanie członka zarządu przez radę nadzorczą odbywa się w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia, chyba że następuje w wyniku pisemnej rezygnacji członka zarządu.
3. Walne zgromadzenie – stosownie do przepisu § 110 ust. 1 pkt 2 – może odwołać tych członków zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Przepisy § 118 ust. 1 i § 122 ust. 3 stosuje się odpowiednio. Walne zgromadzenie jest obowiązane pisemnie uzasadnić swoją decyzję.

4. W razie uzasadnionego podejrzenia o naruszeniu praw i obowiązków, a zwłaszcza naruszeniu przepisu § 106 członek zarządu może być zawieszony przez radę nadzorczą w pełnieniu swej funkcji do czasu wyjaśnienia sprawy. Zawieszając w czynnościach członka zarządu, rada nadzorcza podejmuje uchwały niezbędne do prawidłowego prowadzenia działalności spółdzielni. Członka zawieszono powiadamia się niezwłocznie w formie pisemnej o jego zawieszeniu z podaniem przyczyn zawieszenia.

#### § 148

1. Rada nadzorcza podejmuje decyzję w formie uchwały w sprawie wynagradzania członków zarządu.
2. Z członkami zarządu zatrudnionymi w spółdzielni rada nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
3. Odwołanie członka zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.
4. Rada nadzorcza, jako organ właściwy do zawarcia umowy o pracę z członkiem zarządu spółdzielni może również tę umowę wypowiedzieć, jeżeli w chwili wypowiedzania umowy o pracę zatrudniony na jej podstawie członek zarządu pełni jeszcze tę funkcję.
5. Powiązanie w strukturze organizacyjnej spółdzielni funkcji członka zarządu z określonym stanowiskiem pracy skutkuje tym, że w razie odwołania członka zarządu rada nadzorcza wypowiada mu jednocześnie umowę o pracę.
6. Po odwołaniu członka zarządu zatrudnionego w spółdzielni na podstawie umowy o pracę prawo wypowiedzenia mu umowy przysługuje zarządowi spółdzielni.

#### § 149

1. W okresie pomiędzy posiedzeniami zarząd sprawuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami zarządu.
2. Regulamin zarządu – uchwalony przez radę nadzorczą – określa zakres działania, organizację pracy, podział czynności pomiędzy członkami zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

#### § 150

1. Zarząd – za zgodą rady nadzorczej – może udzielić jednemu z członków zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Oświadczenie woli za spółdzielnię składają, przez złożenie swoich podpisów pod nazwą spółdzielni, dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i jedna osoba przez zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik zarządu). Jeżeli zarząd jest jednoosobowy, oświadczenie woli mogą składać również dwaj pełnomocnicy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do spółdzielni, złożone w jej lokalu jednemu z członków zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem spółdzielni.

#### § 151

1. Zarząd spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do osób prawnych – ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania. W rejestrze okresowo mogą być zamieszczane informacje o nieuregulowanych zobowiązaniach finansowych członków wobec spółdzielni.
2. Rejestr, o którym mowa w ust. 1, zarząd spółdzielni jest obowiązany okazać do wglądu zainteresowanemu członkowi spółdzielni, jego małżonkowi oraz wierzycielowi członka lub spółdzielni.
3. Zarząd spółdzielni jest obowiązany prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

#### § 152

1. Po walnym zgromadzeniu, a także w okresie między walnymi zgromadzeniami zarząd informuje pisemnie członków spółdzielni o podjętych uchwałach i ustaleniach organów spółdzielni w zakresie dotyczącym wszystkich członków oraz o innych sprawach mających istotne znaczenie dla osiedla.
2. Wysyłając korespondencję do członków zarząd może stosować zasadę, że do jednego lokalu dostarcza się jeden egzemplarz korespondencji, choćby lokal był zajmowany przez więcej niż jednego członka, jednak pod warunkiem, że pozostają oni we wspólności majątkowej lub prowadzą wspólne gospodarstwo domowe.
3. Jeżeli tytuł prawny do lokalu należy do kilku osób niebędących członkami spółdzielni, korespondencję adresuje się na ręce osoby określonej przez pozostałe. W razie braku w tym zakresie uzgodnionej decyzji wyboru dokonuje spółdzielnia.

## VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

#### § 153

1. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę na zasadach rachunku ekonomicznego w interesie swoich członków.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Podstawą działalności spółdzielni w zakresie gospodarki są roczne plany gospodarcze uchwalane przez radę nadzorczą. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
4. Rada nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień statutu.
5. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa plan kont zatwierdzony przez zarząd spółdzielni.
6. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 12 ust. 1 i 2 oraz § 38 ust.1 i 2,
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w §157 ust.1 pkt 1; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

#### § 154

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez walne zgromadzenie, z uwzględnieniem postanowienia ust.2.
2. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
3. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio, gdy spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.
4. Zamiar zarządu dotyczący realizacji określonego zamierzenia w zgodzie z poprzedzającymi ustępami wymaga zatwierdzenia przez radę nadzorczą w drodze uchwały.

#### § 155

1. Występująca na koniec roku różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie § 6 ust. 2 pkt. 4, 5 i 6 a przychodami z opłat, o których mowa w § 12 ust. 1 i 2 oraz § 38 ust. 1 i 2, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.
2. - uchylony

#### § 156

1. Zasadniczymi funduszami własnymi spółdzielni są:
  - 1) fundusz udziałowy powstały z wpłat udziałów członkowskich (§ 24 ust. 3),
  - 2) fundusz zasobowy powstały z dokonanych dotychczas przez członków wpłat wpisowego, a także z określonej przez walne zgromadzenie części nadwyżki bilansowej (§ 159 ust. 1), odsetek, o których mowa w § 92 ust. 3, wpłat wnoszonych na ten fundusz zgodnie z § 32 oraz z innych wpłat wynikających z postanowień statutu,
  - 3) fundusz wkładów budowlanych powstający z wpłat członkowskich na pokrycie całości budowy lokali (§ 26 ust. 1).
2. Po przeniesieniu własności lokalu na członka (§ 71) wartość funduszu wkładów budowlanych i rzeczowego majątku trwałego spółdzielni zostają pomniejszone o wartość księgową wkładu budowlanego.

#### § 157

1. Spółdzielnia tworzy także fundusze celowe związane z działalnością statutową spółdzielni:
  - 1) fundusz remontowy, powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a także z odpisów z działalności gospodarczej oraz z innych źródeł; obowiązków świadczenia na fundusz dotyczy posiadających lokale mieszkalne członków spółdzielni i właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni,

- 2) fundusz wynagrodzeń określony w planie gospodarczym,
  - 3) *zakładowy fundusz świadczeń socjalnych – stosownie do decyzji zarządu o utworzeniu takiego funduszu – powstający z odpisów regulowanych odrębnymi przepisami ustawowymi,*
  - 4) fundusz społeczno-kulturalny – stosownie do decyzji o prowadzeniu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, o czym mowa w § 14.
2. W razie potrzeby spółdzielnia może tworzyć także inne fundusze (§ 126 ust. 2 pkt 8).
  3. *Zasady realizowania funduszy – z wyjątkiem zakładowego funduszu świadczeń socjalnych – uchwała rada nadzorcza.*

#### § 158

1. Wartość środków trwałych i innych, finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów budowlanych wniesionych przez członków spółdzielni, nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady budowlane.
2. Umorzenie środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego obciąża odpowiednio ten fundusz.
3. Straty bilansowe pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego, a w dalszej kolejności z funduszu remontowego i innych funduszy własnych spółdzielni, oprócz funduszu wkładów budowlanych.

#### § 159

1. Zysk spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały walnego zgromadzenia. Co najmniej 5% nadwyżki przeznaczana się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.
3. Część nadwyżki bilansowej pozostałej po dokonaniu odpisu, o którym mowa w ust. 2, przeznaczana się na cele określone w uchwale walnego zgromadzenia.

#### § 160

1. Roczne sprawozdanie finansowe spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje rada nadzorcza.
2. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na czternaście dni przed terminem walnego zgromadzenia w celu umożliwienia członkom spółdzielni zapoznanie się z nimi w lokalu spółdzielni.

#### § 161

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Lustrację przeprowadza związek rewizyjny, do którego należy spółdzielnia.
3. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części swej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie walnego zgromadzenia, rady nadzorczej lub 1/5 członków spółdzielni.
4. Lustrator jest uprawniony do przeglądania ksiąg i wszelkich dokumentów spółdzielni oraz do bezpośredniego sprawdzenia jej stanu majątkowego, a organy spółdzielni i jej pracownicy obowiązani są do udzielania mu żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy. Członkowie rady nadzorczej uprawnieni są do uczestniczenia w lustracji.

5. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa radzie nadzorczej i zarządowi spółdzielni. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.

6. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez radę nadzorczą najbliższemu walnemu zgromadzeniu.

7. *Informację o realizacji wniosków polustracyjnych zarząd przedstawia podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i walnemu zgromadzeniu.*

#### § 162

1. Składki na wykonywanie zadań centralnego związku obciążają koszty działalności dotyczących spółdzielczości mieszkaniowej, w szczególności ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku spółdzielni. Składki te są wpłacane przez spółdzielnię bezpośrednio do centralnego związku.

2. Jeżeli spółdzielnia należy ponadto do innych związków, składki na wykonywanie zadań przez te związki są pokrywane z nadwyżki bilansowej.

### IX. PRZEPISY KOŃCOWE

#### § 163

1. Niniejsze brzmienie statutu zostało znowelizowane uchwałami przez Walne Zgromadzenia Członków MSM „Grabów” w dniach 24 czerwca 2014 r., 16 czerwca 2015 r., 26 czerwca 2018 roku, 26 czerwca 2019 roku, 15 października 2020 roku oraz 28 czerwca 2022 roku. Statut w obecnym brzmieniu wchodzi w życie z dniem jego wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia przez Walne Zgromadzenie Członków.

3. Wykonanie uchwały, w tym przygotowanie jednolitej treści statutu w celu jego ujawnienia w Krajowym Rejestrze Sądowym powierza się Zarządowi Spółdzielni.

#### § 164

W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem mają zastosowanie odnośne przepisy ustaw dotyczących spółdzielczości mieszkaniowej, w szczególności ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, a także innych, związanych z posiadaniem przez członków tytułów prawnych do lokali oraz prowadzeniem gospodarki spółdzielni i rachunkowości.

#### § 165 – uchylony