

**STATUT**  
**SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ**  
**"MARS"**

**PRZEWODNICZĄCY WZ**

.....

**SEKRETARZ WZ**

.....

**Warszawa 2018**

## **I. Postanowienia ogólne.**

### **§ 1**

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa "MARS"

### **§ 2**

1. Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa.
2. Spółdzielnia działa na terenie woj. mazowieckiego.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej Członków.

### **§ 3**

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu oraz :

- ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
- innych ustaw.

### **§ 4**

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. Prowadzenie gospodarki zasobami mieszkalnymi oraz zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie i mienie jej członków.
2. Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem ( współwłaścicielem) tej nieruchomości.
3. Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
4. Spółdzielnia może prowadzić usługową działalność remontowo- budowlaną na potrzeby swoich członków oraz właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych.

## **II. Członkowie**

### **§ 5**

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych i osoba prawna, jeżeli odpowiadają wymogą Statutu.

2. Członkami Spółdzielni są obydwójce małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności lokalu.
4. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
5. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

## § 6

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

1. Nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Nabycia ekspektatywy własności.
3. Zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
4. Zasady dotyczące członkostwa w Spółdzielni, stosuje się także odpowiednio do osób, którym przysługują prawa do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym lub prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
5. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
6. Członek Spółdzielni lub osoba, starająca się o członkostwo w Spółdzielni obowiązana jest złożyć i aktualizować deklarację Członka Spółdzielni, w której zawarte muszą być następujące dane:
  - a) imię i nazwisko oraz adres stałego zamieszkania,
  - b) numer PESEL,
  - c) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych, w celach związanych z zarządzaniem nieruchomościami,
  - d) dane kontaktowe, adres dla korespondencji, o ile jest inny niż adres lokalu, do którego służy tytuł prawny lub w związku z którym osoba ubiega się o członkostwo lub inne dane, które służą niezbędnie do kontaktu.

## § 7

1. W poczet członków Spółdzielni, w przypadkach, gdy przyjęcie to następuje inaczej, aniżeli z mocy

samego prawa, przyjmuje Zarząd w drodze uchwały.

2. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, powinna być podjęta w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia złożenia wniosku w tej sprawie.
3. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany zawiadomić zainteresowanego o treści uchwały w terminie dwóch tygodni od daty jej podjęcia. Uchwała odmawiająca przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o sposobie i terminie wniesienia odwołania od uchwały Zarządu.
4. Od uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.
5. Odwołanie, o którym mowa w ust. 4, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Od decyzji Rady Nadzorczej, odwołanie nie przysługuje.
6. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone podpisem Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Przystępujący do spółdzielni stają się członkami spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez spółdzielnię.
7. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsca zamieszkania ( w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi — ich nazwę i siedzibę), zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

## **§ 8**

Zarząd Spółdzielni, nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby fizycznej spełniającej wymogi ustawowe i statutowe.

### **III. Prawa i obowiązki członków spółdzielni.**

## **§ 9**

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,

- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
- 5) prawo żądania w sposób określony w ustawie oraz w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw lub projektów uchwał,
- 7) prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
- 8) prawo zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 9) prawo zapoznania się z protokółami obrad organów Spółdzielni i uchwałami podejmowanymi przez te organy, a także otrzymania kopii tych dokumentów, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
- 10) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
- 11) prawo przeglądania rejestru członków,
- 12) prawo zapoznania się z fakturami i umowami zawieranymi przez Spółdzielnie z osobami trzecimi, a także otrzymania kopii tych dokumentów,
- 13) prawo zapoznawania się, a także otrzymania kopii protokółów lustracji, wniosków polustracyjnych oraz informacji o ich realizacji,
- 14) prawo zapoznawania się, a także otrzymania kopii rocznych sprawozdań i rocznego sprawozdania finansowego,
- 15) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 16) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 17) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 18) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 19) prawo żądania zawarcia umowy:
  - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze

- własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
- b) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 20) prawo żądania przedstawienia kalkulacji opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- 21) prawo do kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, a po jego wyczerpaniu – na drodze sądowej,
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów, z osobami o których mowa w ust. 1 pkt. 12, zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłyby to prawa tych osób, lub chronioną prawem tajemnicę, lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
4. Członek zainteresowany zapoznaniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1 zgłasza pisemnie Zarządowi Spółdzielni wykaz dokumentów. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni. Jeżeli członek wystąpi o kopie określonych dokumentów – kopie dokumentów powinny być wydane w ciągu 7 dni.
5. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
6. Koszty wydania kopii pozostałych dokumentów, wymienionych w ust. 1, ponosi członek Spółdzielni występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.

## § 10

Członek obowiązany jest :

1. Przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni.
2. Wnieść wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka.
3. Uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni.
5. Zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej.
6. Korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię.

7. Zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu.
8. Zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu.
9. Przestrzegać regulaminu porządku domowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
10. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni.
11. Niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody.
12. Udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz wskazań tych urządzeń.
13. Wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

#### **IV. Ustanie członkostwa**

##### **§ 11**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

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 i ustanowienie do niego prawa
5. Podjęcia przez właścicieli lokali, o których mowa w art. 24 ust. 1 ustawy, uchwały o tym, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali.
6. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytułu prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.

##### **§ 12**

1. Członek Spółdzielni, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem, złożonym Zarządowi. Oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa, winno być pod rygorem nieważności, złożone na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 1 miesiąc. Bieg terminu wypowiedzenia rozpoczyna się w pierwszym dniu miesiąca, następującego po dniu złożenia oświadczenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się dzień następnny po upływie wypowiedzenia.

##### **§ 13**

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.
2. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.

## **V. Skutki ustania członkostwa i wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.**

### **§ 14**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługującą osobie uprawnionej wartość rynkową, ustalona w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu i przekazanie go do Spółdzielni w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

### **§ 15**

1. W razie śmierci członka Spółdzielni, któremu służyło własnościowe prawo do lokalu spadkobierca winien dokonać czynności związanych z ujawnieniem swego prawa.
2. Jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć z pośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu.
3. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postanowieniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
4. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.

### **§ 16**

W przypadku ustania członkostwa jednego z współuprawnionych z tytułu spółdzielczego prawa do



lokalu albo obojga małżonków przepisy § 15 Statutu stosuje się odpowiednio.

#### § 17

W przypadkach gdy ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi na spółdzielnię.

#### § 18

Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w § 17 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

#### § 19

Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 14 ust. 2 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

### **VI Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.**

#### § 20

1. Sprawy między członkiem a Spółdzielnią wynikające ze stosunku członkostwa są rozpatrywane w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Postępowaniem wewnątrzspółdzielczym objęte są sprawy :
  - 1) opłat eksploatacyjnych
  - 2) wnioski i skargi członków.
3. Sprawy ujęte w § 20 ust. 2 należą do kompetencji Zarządu , decyzje w tych sprawach podejmuje Zarząd w terminie do 2 miesięcy od dnia wpływu wystąpienia członka w tej sprawie.
4. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany odmowę uzasadnić i pouczyć Członka o prawie wniesienia odwołaniu do Rady Nadzorczej w terminie 14--tu dni od dnia doręczenia zawiadomień o skutkach nie zachowania tego terminu.
5. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrywać odwołanie w ciągu 3-ech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis Uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie 14-tu dni od daty podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna.
6. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem.

Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostanie złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.

7. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna. Odpis Uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14-tu dni od dnia jej podjęcia.
8. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## **VII. Wpisowe, udziały i wkłady.**

### **§ 21.**

Członek Spółdzielni nie wnosi od 09.09.2017 r. wpisowego i udziałów.

### **§ 22**

1. Wkład budowlany wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na dany lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta obowiązana jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości i w terminach określonych w umowie o budowę lokalu i według zasad określonych w niniejszym Statucie.

### **§ 23**

1. Zamiana lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych zarówno w ramach Spółdzielni, jak i z osobą nie będącą członkiem naszej Spółdzielni może nastąpić w trybie umowy cywilno-prawnej w formie aktu notarialnego.
2. Dopuszczalne jest powiększenie powierzchni mieszkalnej przez nabycie przez członka Spółdzielni sąsiedniego lokalu. Powyższe wymaga uprzedniej zgody Spółdzielni oraz pozwolenia na budowę w przypadku konieczności naruszenia elementów konstrukcyjnych budynku lub zmiany jego wyglądu zewnętrznego.

## **VIII. Tytuły prawne do lokali.**

### **§ 24**

Tytułem prawnym do lokalu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni jest:

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, garażu oraz miejsca postojowego,
2. Prawo odrębnej własności lokalu, garażu oraz miejsca postojowego.
3. Umowa najmu lokalu.

## § 25

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia może:

1. Ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni.
2. Wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz miejsca postojowe.

### **A. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

## § 26

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne, chyba, że część lokalu stanowiąca przedmiot zbycia może stanowić samodzielny lokal.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo ale bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważne.
6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

## § 27

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżonkowie obowiązani są w ciągu roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub

przedstawić dowód wszczęcia postępowania o podział tego prawa.

### **§ 28**

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

### **§ 29**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 43, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

### **§ 30**

1. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie prawa korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

### **§ 31**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka spłaty wszelkich długów związanych z lokalem.
2. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.
3. Koszty, o których mowa w ust. 1 i 2 jak i koszty założenia księgi wieczystej ponoszą członkowie.
4. Spółdzielnia zawiera umowę, o której jest mowa w ust. 1,2 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

## **B. Prawo odrębnej własności lokalu**

### **§ 32**

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

1. Zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
2. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
3. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
4. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
5. zobowiązanie osoby do poniesienia kosztów zawarcia umowy notarialnej i założenia księgi wieczystej;
6. określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat;
7. określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego;
8. tryb i skutki wypowiedzenia umowy.

### **§ 33**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 32 Statutu powstaje ekspektatywą własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### **§ 34**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 32 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, której przysługuje ekspektatywa własności, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe, albo poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.

#### **§ 35**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 32, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków, albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 32, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### **§ 36**

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

#### **§ 37**

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

#### **§ 38**

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

#### **§ 39**

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię wyłącznie, gdy nieruchomość gruntowa, na której położony jest budynek lub zespół budynków jest własnością lub w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.

#### **§ 40**

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o których mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczania wpływów i

wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 41 pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, według stanu na dzień ustania członkostwa.

4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.
5. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub w § 41 Statutu niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

#### § 41

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
2. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości. Skutecznego zawiadomienia dokonuje się poprzez wrzucenie zawiadomienia do skrzynek oddawczych właścicieli lokali.
3. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali.

#### § 42

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać 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.

### **IX. Opłaty za używanie lokali.**

#### § 43

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, określone w § 44 Statutu, przez uiszczanie comiesięcznych opłat.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, określone w § 44 Statutu, przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, określone w § 44 Statutu, przez uiszczanie comiesięcznych opłat.
4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, określone w § 44 statutu, przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie.
5. Za opłaty, o których mowa w ust. 1– 4 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność wymienionych w ust.5 osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### § 44

1. Przez nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, o którym mowa w § 43 Statutu, rozumie się nieruchomości przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w tym samym budynku.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, wymienionych w ust 1, w ramach co miesięcznych opłat ponoszą użytkownicy lokali usytuowanych w obrębie danego budynku.
3. Zasady rozliczenia kosztów nieruchomości budynkowych ustala w Rada Nadzorcza.

#### § 45.

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:



- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 44,
  - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
2. Opłaty, o których mowa w § 44 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

#### § 46

Wysokość opłat, o których mowa w § 43, dla poszczególnych nieruchomości ustalana jest:

1. Na podstawie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określonych w planie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Na podstawie zasad rozliczania kosztów wymienionych w pkt. 1 ustalonych przez Radę Nadzorczą, przy czym uwzględnia się również:
  - a) koszty lub przychody, z rozliczenia za poprzednie okresy rozrachunkowe danej nieruchomości,
  - b) pożytki z działalności własnej Spółdzielni, przypadające na poszczególne nieruchomości (lokale).

#### § 47

1. Okresem rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt. 1,2.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat wnoszonych przez użytkowników tej nieruchomości, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z:
  - 1) dostawą wody i odprowadzania ścieków, których rozliczenie następuje za okres każdego półrocza, na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach. Szczegółowe zasady tych rozliczeń ustala Rada Nadzorczą w regulaminie.
  - 2) dostawą ciepła do lokali, które rozlicza się za sezon grzewczy na podstawie wskazań podzielników lub ciepłomierzy. Szczegółowe zasady tych rozliczeń ustala Rada Nadzorczą w regulaminie.

#### § 48

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczenia kosztów i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:

1. Określenie jednostki organizacyjnej rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (nieruchomość, czy całość zasobów).
2. Określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, liczba lokali w budynku).

3. Różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystywania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe).

#### §49

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Finansowanie remontów jest realizowane odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - a) naliczonymi w danej nieruchomości opisami na fundusz remontowy,
  - b) należną danej nieruchomości częścią innych przychodów funduszu remontowego,
  - c) kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości.

#### §50

1. Opłaty, o których mowa w § 43 ust. 1 – 4 wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca. Za datę dokonania wpłaty uważa się datę wpływu opłaty wniesionej przez użytkownika na rachunek bankowy Spółdzielni.
2. O zmianie wysokości opłat, o których mowa w § 43 ust. 1 – 4, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej 3 miesiące przed terminem wnoszenia nowych opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat.
4. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.
6. Zarząd może podjąć uchwałę o odstąpieniu od naliczania odsetek w granicach ustalonych przez Radę Nadzorczą.

#### § 51

1. Pożytki i inne przychody nieruchomości wspólnej danej nieruchomości, służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności Spółdzielni przeznaczają na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

## **X. Organy Spółdzielni**

### **§ 52**

1. Organami Spółdzielni są:

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

2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka następuje również w głosowaniu tajnym.

3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w 1-szej turze głosowania otrzymali 50 % + 1 oddanych głosów.

Jeżeli w 1-szej turze nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się 2-gą turę wyborów.

Do 2-giej tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób spośród kandydatów, którzy w 1-szej turze uzyskali największą liczbę głosów.

Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w 1-szej turze oraz, kandydaci w 2-giej turze wyborów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, przy wyborach organów Spółdzielni i przy podejmowaniu uchwał przez te organy, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw.

5. Tryb zwołania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te osoby określa Statut i wydane na jego podstawie Regulaminy tych Organów.

### **A. Walne Zgromadzenie.**

### **§ 53**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym Organem Spółdzielni. Obraduje i działa zgodnie z przepisami prawa i niniejszego Statutu. Walne Zgromadzenie nie jest dzielone na części.

2. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście, albo przez pełnomocnika.

3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

4. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.

5. Pełnomocnictwo powinno zawierać imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na

którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.

6. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania oryginału pełnomocnictwa przy podpisywaniu listy obecności.
7. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
8. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
9. Każdy Członek bez względu na ilość udziałów ma jeden głos.
10. Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
11. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym Przedstawicie Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz inne zaproszone osoby przez Organ zwołujący Walne Zgromadzenie.

#### **§ 54**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy :

1. Uchwalenia kierunku rozwoju działalności Spółdzielni.
2. Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków Członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium Członkom Zarządu,
3. Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał tym w zakresie,
4. Podejmowanie uchwał w podmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
6. Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
7. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia i podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
8. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
9. Zmiany Statutu
10. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do Związku lub wystąpienie nie z niego, oraz przystąpienie do organizacji gospodarczych,
11. Upoważnienie Zarządu do działań zmierzających do utworzenia Związku Spółdzielczego,
12. Wybór delegatów na Zjazd Związku.

13. uchwalenie regulaminu obrad Rady Nadzorczej, Walnego Zgromadzenia,
14. Wybór i odwołanie Członków Rady Nadzorczej.

#### **§ 55**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz do roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) 1/10 członków Spółdzielni,
  - 3) żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu zwołania,
4. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 winno być zwołane w takim terminie aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi może je zwołać Rada Nadzorcza lub Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszana lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
5. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na 7 dni przed terminem Zebrania.

#### **§ 56**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem :
  - 1) członków Spółdzielni,
  - 2) związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona
  - 3) Krajową Radę Spółdzielczą.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienia otrzymują wszyscy członkowie Spółdzielni w kopertach dostarczonych do skrzynek wrzutowych lub przekazane członkom listownie na adres do korespondencji oraz poprzez wywieszenie na klatkach schodowych informacji, że zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu członkom Spółdzielni dostarczono do skrzynek wrzutowych.

## § 57

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać : Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw lub projektów uchwał, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków, osób i organizacji wymienionych w ust.1 na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie członków następuje poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych.

## § 58

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanych do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w § 56 oraz w § 59 ust.5. Powyższa zasada nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku nie udzieleniem absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa i Statut wymagają kwalifikacji większości głosów.
4. Głosowanie w Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady Nadzorczej, Zarządu. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych w Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
5. Większość kwalifikowana wymagana jest przy podejmowaniu następujących uchwał :
  - 1) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,

- 2) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - 3) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - 4) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
  - 5) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania Zarządu, któremu poprzednie Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium, o ile nie został on odwołany przez Radę Nadzorczą.
6. Uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, są podejmowane bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

#### **§ 59**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu Uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu.

#### **§ 60**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony Członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie:
  - 1) Przewodniczący
  - 2) Sekretarz
  - 3) Asesor.
3. Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 61**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują:
  - 1) Przewodniczący
  - 2) Sekretarz Prezydium
2. Protokoły z Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, Przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.

## **B. Rada Nadzorcza**

## § 62

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

## § 63

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 członków, wybieranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia zwołanego po trzech latach od wyboru.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
5. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje miesięczne wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które nie może być wyższe niż 1/2 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

## § 64

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:

1. Odwołania większością 2/3 przez Walne Zgromadzenie,
2. Zrzeczenie się mandatu,
3. Ustania członkostwa w Spółdzielni.

## § 65

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :
  - 1) Uchwalenie planów gospodarczych.
  - 2) Nadzór i kontrola działalności, a w szczególności :
    - a) badanie sprawozdań okresowych oraz sprawozdań finansowych pod kątem rzetelność i prawidłowości oraz wybór Biegłego Rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego.
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków.
  - 3) Podejmowanie Uchwał o nabyciu i obciążeniu nieruchomości.
  - 4) Podejmowanie Uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz



występowania z nich.

- 5) Zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni.
  - 6) Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
  - 7) Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki i ocenę sprawozdań finansowych.
  - 8) Podejmowanie Uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a Członkami Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
  - 9) Uchwalenie Regulaminu w sprawie zasad rozliczania domów do poszczególnych zadań inwestycyjnych i ustalania wkładów budowlanych.
  - 10) Uchwalenie zasad rozliczania domów do poszczególnych zadań inwestycyjnych i ustalania wkładów budowlanych.
  - 11) Rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu.
  - 12) Zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określanych w Statucie.
  - 13) Uchwalenie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków.
  - 14) Uchwalenie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców.
  - 15) Uchwalenie szczegółowych zasad korzystania przez Członków z garaży, finansowanie ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu.
  - 16) Uchwalanie szczegółowych zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale.
  - 17) Uchwalenie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale.
  - 18) Wybór i odwoływanie Zarządu.
  - 19) Uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i przedstawienie Walnemu Zgromadzeniu wniosków z przeprowadzonych lustracji.
  - 20) Reprezentowanie Spółdzielni w sprawach o uchylenie Uchwały Walnego Zgromadzenia wniesionych przez Zarząd.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i Członków Spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

## § 66

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności Z-ca Przewodniczącego co najmniej raz na trzy miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady.
3. Posiedzenie powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub wniosek Zarządu w terminie czterech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

#### **§ 67**

W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym Członkowie Zarządu oraz zaproszeni goście.

#### **§ 68**

Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego, jego Zastępcę i Sekretarza.

#### **§ 69**

Wewnętrzna strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działalności, tryb obradowania i podejmowania Uchwał oraz inne sprawy określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### **C. Zarząd**

#### **§ 70**

1. Zarząd Spółdzielni jest jednoosobowy, zarządcą jest Prezes Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać Zarząd. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać Zarząd, któremu nie udzieliło absolutorium. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Z Zarządem - Prezesem Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie powołania.
4. Odwołanie Zarządu - Prezesa nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### **§ 71**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszystkich decyzji nie zastrzeżonych w Ustawie lub Statucie dla innych organów Spółdzielni:
  - 1) Podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni.
  - 2) Sporządzanie projektu planów gospodarczych.
  - 3) Prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonania, związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych.
  - 4) Zabezpieczenie majątku Spółdzielni.

- 5) Sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.
  - 6) Zwoływanie posiedzeń Walnego Zgromadzenia.
  - 7) Zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań, przy czym zaciąganie kredytów nie może przekraczać kwoty określonej Uchwałą Walnego Zgromadzenia.
  - 8) Udzielanie pełnomocnictw,
  - 9) Współdziałanie z organami samorządu terytorialnego.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu .

#### § 72

1. Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może udzielić pełnomocnictwa do czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 kieruje bieżącą działalnością z wyłączeniem spraw wymienionych w § 71 ust. 2 pkt. 2, 5, 6, 7 i 8.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania Uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

#### § 73

1. Oświadczenie woli w imieniu Spółdzielni składa Prezes Zarządu.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni, osoby upoważnione do jego złożenia umieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenie skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z jej Członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

#### § 74

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą się zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególność uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania Członków Rady lub Zarządu.
2. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej winny czynu lub zaniechania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę odpowiada za nie osobiście.
3. Do odpowiedzialności Członków Rady i Zarządu mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników.

## § 75

Członkowie Spółdzielni zamieszkali w jednym budynku lub zespole domów jednorodzinnych mogą powoływać samorządy mieszkańców, w celu reprezentowania wobec Zarządu i Rady Nadzorczej interesów wynikających ze wspólnego zamieszkiwania.

## **XI. Gospodarka Spółdzielni**

### § 76

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku gospodarczego.

### § 77

1. Fundusz Spółdzielni stanowią:
  - 1) Fundusz udziałowy.
  - 2) Fundusz zasobowy.
  - 3) Fundusz wkładów budowlanych.
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
  - 1) Fundusz na remonty i konserwacje.
  - 2) Fundusz inwestycyjny .
  - 3) Zakładowe fundusze: socjalny i mieszkaniowy.
  - 4) Fundusz nagród.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz celowymi określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### § 78

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, funduszu udziałowego i innych funduszy własnych w kolejności ustalonej w Statucie.
2. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się w szczególności na:
  - 1) Zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych;
  - 2) Sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

### § 79

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie,

stosuje się przepisy ustawy.

2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w Regulaminie zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i Statutu.

#### **§ 80**

1. Spółdzielnia obowiązana jest poddać się przynajmniej raz na trzy lata pełnemu badaniu całokształtu działalności pod kątem jej legalności, gospodarności oraz rzetelności.
2. Lustracja zarówno pełna jak i problemowa winna być przeprowadzona na żądanie zgłoszone Zarządowi przez Walne Zgromadzenie, Radę Nadzorcza lub 1/5 członków Spółdzielni .
3. Rada Nadzorcza zobowiązana jest do przedstawienia na najbliższym Walnym Zgromadzeniu wniosków z przeprowadzonej lustracji.
4. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczenia kosztów budowy tych budynków, a także w stanie likwidacji Spółdzielni, lustracje przeprowadza się corocznie.

#### **§ 81**

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu poprzez przyjęcie nowej treści wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

#### **§ 82**

Jednolity tekst Statutu zawiera nowe treści uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 14 czerwca 2018 r. Uchwałą Nr 7/2018 w sprawie uchwalenia nowego Statutu Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Mars”.