

**WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„OCHOTA”**

---

***STATUT***  
*(tekst jednolity)*

# SPIS TREŚCI

I. Postanowienia ogólne .....	1
II. Cel i przedmiot działania Spółdzielni .....	2
III. Prawa i obowiązki członków .....	3
IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze .....	14
V. Organy Spółdzielni .....	15
Walne Zgromadzenie .....	16
Rada Nadzorcza .....	24
Zarząd .....	26
Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu .....	27
Rada Osiedla .....	28
VI. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu .....	30
VII. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	34
VIII. Prawo odrębnej własności lokalu .....	38
IX. Lokale o innym przeznaczeniu .....	40
X. Gospodarka Spółdzielni .....	40
XI. Postanowienia końcowe .....	42

# **STATUT Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OCHOTA”**

(tekst jednolity, ze zmianami wpisanymi do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z dnia 13.08.2010 r. Sądu Rejonowego dla m. st. W-wy, XII Wydział Gospodarczy KRS sygn. WA.XII Ns-Rej.KRS/016313/10/261

## **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **§ 1**

Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ochota”, w skrócie WSM „Ochota” – zwana dalej Spółdzielnią jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym.

### **§ 2**

Siedzibą Spółdzielni jest m.st. Warszawa, a terenem działania obszar Rzeczypospolitej Polskiej.

### **§ 3**

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

1. ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z późn. zm.),
2. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.),
3. innych obowiązujących ustaw,
4. niniejszego Statutu.

### **§ 4**

Spółdzielnia może przystępować do organizacji spółdzielczych krajowych i zagranicznych oraz innych organizacji społecznych lub gospodarczych i zawierać z nimi umowy, jeżeli jest to uzasadnione realizacją jej celu statutowego.

### **§ 5**

Spółdzielnia posiada osobowość prawną i obok nazwy może używać wyróżniającego znaku graficznego ustalonego przez Walne Zgromadzenie.

### **§ 6**

Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

## **§ 7**

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

## **II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI**

### **§ 8**

Celem działania Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych, wynikających z zamieszkania w osiedlu spółdzielczym.

### **§ 9**

1. Cel wymieniony w § 8 Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) nabywanie nieruchomości i budowanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 5) zarządzanie nieruchomościami na mocy umowy z właścicielem nieruchomości,
  - 6) prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na wynajmowaniu nieruchomości stanowiących własność Spółdzielni,
  - 7) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz swoich członków i ich środowiska – w miarę posiadanych środków.
2. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 8.
3. Jeżeli na wniosek grupy członków Spółdzielnia podejmuje na ich rzecz działalność niewynikającą wprost z obowiązków statutowych Spółdzielni – członkowie tej grupy obowiązani są pokryć koszty

organizacji i prowadzenia tej działalności na warunkach ustalonych uchwałami właściwych organów Spółdzielni. Dotyczy to również tych członków, którzy zgłoszą akces w terminie późniejszym.

#### § 10

1. Lokale w Spółdzielni mają status:
  - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych pomieszczeniach garażowych,
  - c) odrębnej własności,
  - d) lokali w najmie.
2. Nowo budowane lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu będą miały status odrębnej własności lokalu albo spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Nieruchomości, lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu stanowiące własność albo współwłasność Spółdzielni mogą być przez nią wynajmowane, dzierżawione lub zbywane. Najem i dzierżawa nie są związane z członkostwem w Spółdzielni.
4. Rada Nadzorcza ustala zasady i regulamin najmu, dzierżawy oraz zasady i regulamin przetargów.

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

#### § 11

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna oraz prawna.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Osoby w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd, a w przypadku Zarządu jednoosobowego Rada Nadzorcza, zawierając umowę o spółdzielcze prawo do lokalu albo o przeniesienie odrębnej własności na rzecz członka. Przeniesienie odrębnej własności lokalu na rzecz członka nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.

4. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Podpisana przez przystępującego deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, numer PESEL oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę, siedzibę, numer REGON i NIP, ilość zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładów (wysokość i termin wpłaty), bądź wskazanie tytułu prawnego, na podstawie którego ubiega się o przyjęcie w poczet członków. W formie pisemnej deklaruje się także dalsze udziały, jak i wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
5. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, a w przypadku Zarządu jednoosobowego deklarację podpisuje Prezes albo dwu pełnomocników – na podstawie upoważnienia udzielonego przez Radę Nadzorczą – z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Obowiązuje to również przy zmianie danych dotyczących zadeklarowanych udziałów lub wkładów.
6. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.

## § 12

1. Wpisowe do Spółdzielni wynosi 200,00 złotych i jest płacone w terminie siedmiu dni od daty złożenia deklaracji o przyjęcie w poczet członków.
2. W przypadku przyjęcia w poczet członków Spółdzielni wniesione wpisowe nie podlega zwrotowi.

## § 13

1. Wysokość jednego udziału wynosi 200,00 złotych.
2. Członek obowiązany jest zadeklarować i wnieść:
  - a) 1 udział - w przypadku ubiegania się o lokal mieszkalny,
  - b) 1 udział - w przypadku ubiegania się o garaż, miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym,
  - c) 3 udziały - w przypadku ubiegania się o lokal użytkowy do

100 m<sup>2</sup> powierzchni oraz dodatkowo 1 udział za każde rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> – w przypadku lokalu o powierzchni powyżej 100 m<sup>2</sup>.

3. Zadeklarowane udziały członek obowiązany jest wnieść w terminie siedmiu dni od daty złożenia deklaracji o przyjęcie w poczet członków.
4. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały, o których mowa w ust. 2. Zwrot tych wpłat nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem oraz w wypadku, gdy jego udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
5. Udziały należne byłemu członkowi zgodnie z powyższymi warunkami są wypłacane po upływie 30 dni od uchwały Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe, o którym mowa w ust. 4 – przelewem, na wskazany przez niego numer konta bankowego lub czekiem.
6. Roszczenia o wypłatę udziałów i wkładów ulegają przedawnieniu z upływem trzech lat.

#### § 14

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

#### § 15

1. Członek Spółdzielni ma prawo:
  - 1) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
  - 2) wybierania i być wybranym do organów Spółdzielni,
  - 3) otrzymania Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Powyższe prawo nie obejmuje treści dokumentów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy innych ustaw,
  - 4) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności.
2. Szczegółowe zasady udostępniania i zaznajamiania się z dokumentami, o których mowa w ust. 1 pkt 3, ustala Rada Nadzorcza.

3. Zarząd Spółdzielni wydaje każdemu członkowi na jego żądanie odpis obowiązującego Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 3, z wyjątkiem Statutu i regulaminów, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.

#### § 16

1. Członek bierze udział w pracach organów Spółdzielni osobiście.
2. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich przedstawicieli ustawowych lub opiekunów prawnych.
3. Osoba prawna bierze udział w pracach organów Spółdzielni przez osobę do tego celu przez nią upoważnioną.

#### § 17

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 wraz z uzasadnieniem wyrażana jest 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.

#### § 18

1. Członek Spółdzielni wraz z osobami z nim mieszkającymi ma prawo do korzystania z lokalu lub garażu, a także miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym oraz pomieszczeń i urządzeń wspólnych.
2. Członek Spółdzielni ma prawo wynająć lub oddać lokal, garaż, a także miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym w bezpłatne używanie pod warunkiem, że nie spowoduje to zwiększonej uciążliwości dla pozostałych mieszkańców lub nadmiernego zużycia majątku Spółdzielni.
3. Członek Spółdzielni odpowiada za działania i zaniechania osób korzystających z lokalu, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym z upoważnienia członka.



4. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
5. Regulamin porządku domowego uchwała Rada Nadzorcza.

#### § 19

Członkowie Spółdzielni mają prawo dokonywać zamian praw do lokali w formie odpowiadającej tytułowi prawa do lokalu.

#### § 20

Członek Spółdzielni ma obowiązek:

1. przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
2. dbania o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych,
3. zwrócić na rachunek Spółdzielni wszelkie koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię w związku z zawarciem z członkiem na jego wniosek umowy przeniesienia własności lokalu, do którego dotychczas temu członkowi przysługiwało spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu,
4. zawiadamiać Spółdzielnię, w terminie 30 dni, o zmianach liczby osób zamieszkujących w lokalu,
5. uzyskać zgodę Spółdzielni i dopełnić formalności wynikających z ustawy – Prawo budowlane, na wykonanie wyposażenia i wykończenia lokalu, gdy jest to połączone ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi,
6. utrzymywać w należyтым stanie technicznym i sanitarnym używane lokale, garaż lub miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym.

#### § 21

Prawa i obowiązki członków, wynikające ze stosunków prawnych pochodnych od członkostwa w Spółdzielni, określają przepisy ustaw, o których mowa w § 3, niniejszy Statut oraz umowy zawierane przez Spółdzielnię z jej członkami.

#### § 22

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu lub przebudowy obciążających Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od osób

korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót.

### § 23

1. Członkowie Spółdzielni, na rzecz których realizowana jest inwestycja, zobowiązani są uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych oraz budowy, eksploatacji i utrzymania infrastruktury towarzyszącej.
2. Do kosztów budowy wliczane są koszty związane z obsługą kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię w toku budowy.
3. Odsetki od kredytów zaciągniętych na budowę spłacane po zakończeniu budowy spłacają członkowie, na których lokale kredyty zostały zaciągnięte.

### § 24

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstawaniu szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana udostępnić Spółdzielni lokal dla dokonania przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu lub zastępczego wykonania prac obciążających członka bądź właściciela lokalu.

### § 25

1. Koszty działalności Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów ponoszone są przez członków Spółdzielni proporcjonalnie do wielkości lokali, z tym, że odrębnie rozliczane są koszty eksploatacyjne w odniesieniu do poszczególnych osiedli z uwzględnieniem eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Wysokość opłat ustalana jest na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku, w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.

Opłaty z tego tytułu zobowiązani wnoszą, co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca. Po tym terminie mogą być zobowiązani do uiszczenia odsetek za zwłokę w wysokości odsetek ustawowych.

3. Regulamin ponoszenia kosztów, o których mowa w ust. 1 i 2 uchwała Rada Nadzorcza, która może upoważnić Zarząd do podwyższenia tych opłat od członków prowadzących w części lokalu mieszkalnego działalność gospodarczą, jeżeli jest to uzasadnione sposobem używania tych lokali.
4. Członkowie Spółdzielni i osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa 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, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
5. Właściciele lokali uczestniczą w pokrywaniu kosztów, o których mowa w ust. 4 oraz w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.
7. Za opłaty, o których mowa wyżej solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu odpowiadają także:
  - a) stale zamieszkujące z nimi osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu,
  - b) osoby faktycznie korzystające z lokalu.Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub za czas ich faktycznego korzystania z lokalu.
8. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują prawa do lokali, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
9. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w ust. 1-5, 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 przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio.

#### § 26

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

#### § 27

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia:
  - a) nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem,
  - b) zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód w mieniu Spółdzielni lub spółdzielców lub osób wspólnie z nimi zamieszkujących,
  - c) niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
  - d) wykracza w sposób rażący i uporczywy przeciwko regulaminowi porządku domowego, czyniąc uciążliwym korzystanie z lokali przez innych mieszkańców,
  - e) zalega z bieżącym uiszczaniem obowiązujących go opłat za okres co najmniej 6 miesięcy.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa.

#### § 28

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie do 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia tego prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

2. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu o innym przeznaczeniu.

#### § 29

1. W przypadku istnienia zadłużenia obciążającego prawo do lokalu, następca prawny obejmujący prawo do lokalu w Spółdzielni odpowiada za nie solidarnie ze zbywcą tego prawa.
2. Powyższa zasada dotyczy również rozliczenia aktywów.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymogom Statutu, a w odniesieniu do powierzchni lokatorskich również zawarcia umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego – w przypadku spełnienia wymagań określonych prawem.

#### § 30

1. Członek Spółdzielni może wystąpić z niej za 3-miesięcznym wypowiedzeniem złożonym na piśmie na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Członka zmarłego i osobę prawną, której był prawny ustał skreśla się z rejestru członków ze skutkiem na dzień tego wydarzenia. 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.
3. Spółdzielnia może członka wykreślić bądź wykluczyć:
  - a) wykreślenie może nastąpić, gdy członek nie wykonuje obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych, a w szczególności:
    - nie wpłacił w terminie udziałów, o których mowa w § 13 niniejszego Statutu,
    - opuścił lokal i nie pozostawił adresu,
    - nie posiada wkładu,
    - zbył prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,

- b) wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, 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, tj. jeżeli członek:
  - uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,
  - narusza postanowienia Statutu Spółdzielni, jej regulaminów i uchwał organów,
  - poważnie narusza zasady współżycia społecznego.
- 4. Wykreślenie lub wykluczenie staje się skuteczne z chwilą:
  - a) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba, że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od tej uchwały do Walnego Zgromadzenia,
  - b) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej,
  - c) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - d) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.
- 5. Wykreślenia lub wykluczenia dokonuje Rada Nadzorcza po wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka. Zawiadomienie o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej z informacją o możliwości złożenia wyjaśnień, zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu – ma moc prawną doręczenia.
- 6. Jeżeli większość właścicieli lokali, w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, podejmie uchwałę, że w zakresie praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.), to z dniem jej podjęcia wygasa członkostwo tych właścicieli w Spółdzielni.

7. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu, członkostwo osób wymienionych w ust. 6 w Spółdzielni wygasa.

### § 31

1. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku Spółdzielni.
2. Członek może rozporządzać swoimi roszczeniami do Spółdzielni o wypłatę udziałów oraz zwrot wkładów lub o wypłatę ich równowartości ze skutecznością od dnia, w którym roszczenia te stały się wymagalne.

### § 32

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, stan cywilny, datę i miejsce urodzenia, numer PESEL, miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę oraz numer NIP i REGON), wysokość (zadeklarowanych i wniesionych) udziałów, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne, zmiany danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka ma prawo przeglądać rejestr w części dotyczącej członka.

### § 33

1. Były członek, który został wykluczony ze Spółdzielni w wyniku zaległości z tytułu należnych opłat może ubiegać się o ponowne przyjęcie do Spółdzielni po spełnieniu następujących warunków:
  - 1) upłynął okres 1 roku od daty ostatecznego wykluczenia,
  - 2) w ww. okresie regularnie i w pełnej wysokości uiszczał należne Spółdzielni opłaty,
  - 3) nie zalega z bieżącymi płatnościami.
2. Możliwość ponownego przyjęcia do Spółdzielni nie dotyczy osób, które:
  - 1) zostały wykluczone w wyniku naruszenia zasad współżycia społecznego,
  - 2) działały lub działają na szkodę Spółdzielni lub jej członków,

- 3) w stosunku do której został wniesiony do Sądu akt oskarżenia, w sprawach dotyczących działania przeciwko albo zaniechania wobec Spółdzielni.
3. W sprawach ponownego przyjęcia w poczet członków Spółdzielni mają zastosowanie przepisy określone w § 11-13 Statutu.

#### **IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

##### **§ 34**

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne.

##### **§ 35**

1. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią, członkowi przysługuje odwołanie:
  - 1) od uchwały Zarządu – do Rady Nadzorczej,
  - 2) od uchwały Rady Nadzorczej – do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o sposobie załatwienia odwołania z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie odwołania oraz o skutkach jego niezachowania.Jednakże od uchwały Rady Nadzorczej, która zapadła wskutek odwołania członka od uchwały Zarządu, odwołanie do Walnego Zgromadzenia nie przysługuje.
2. Zarząd i Rada Nadzorcza zobowiązane są podjąć uchwałę w terminie do trzech miesięcy od daty wpłynięcia wniosku bądź odwołania.
3. Odwołanie do Walnego Zgromadzenia powinno być rozpoznane na jego najbliższym zwyczajnym posiedzeniu, z uwzględnieniem zasad o zamieszczeniu spraw w porządku obrad. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pisemnie na 21 dni przed jego terminem.
4. Uchwałę organu z uzasadnieniem Spółdzielnia doręcza zainteresowanemu w terminie 14 dni od jej podjęcia.
5. Wszelkie doręczenia dokonywane są na ostatnio wskazany przez członka adres na terenie kraju.
6. Organ odwoławczy może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie 14 dni, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.



7. Wniesienie odwołania do organów Spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych (których uchybienie powoduje bezskuteczność czynności) do dnia zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
8. W sprawach o wykluczenie lub wykreślenie członka ze Spółdzielni członek ma prawo odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia, w terminie wskazanym w ust. 1, albo zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem. W przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
9. W sprawach o wykluczenie i o wykreślenie ze Spółdzielni członek ma prawo być obecny przy jej rozpatrywaniu i składać wyjaśnienia.
10. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## **V. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **§ 36**

Organami Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie,
2. Rada Nadzorcza,
3. Zarząd,
4. Rada Osiedla.

### **§ 37**

1. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje uchwałą w głosowaniu tajnym.
2. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.

3. Dla podjęcia uchwały przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.

### § 38

1. Organy Spółdzielni, określone w § 36 pkt 2-4 mogą ważnie obradować i podejmować uchwały jedynie w obecności więcej niż połowy członków tych organów. Tryb zwoływania posiedzeń oraz sposób i warunki podejmowania uchwał uregulowany jest w regulaminach:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) Zarządu,
  - 3) Rady Osiedla.
2. Walne Zgromadzenie uchwala regulamin swoich obrad.
3. Regulaminy określone w ust. 1 uchwala Rada Nadzorcza.
4. Członkostwo w Radzie Nadzorczej, Radzie Osiedla w czasie trwania kadencji ustaje w następujących przypadkach:
  - 1) wskutek zrzeczenia się mandatu,
  - 2) odwołania przez organ, który dokonał wyboru,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) śmierci,
  - 5) cofnięcia pełnomocnictwa w przypadku pełnomocnika osoby prawnej.
5. W miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygaś z przyczyn wymienionych w ust. 4, wchodzi kandydat, który w danym Okręgu Wyborczym, z którego pochodził mandat, w wyborach do organu tej kadencji uzyskał największą w kolejności liczbę głosów. W przypadku braku takiego kandydata na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, odbywającym się po utracie mandatu, przeprowadza się wybory uzupełniające.
6. Kadencja nowego członka Rady Nadzorczej upływa z końcem kadencji całej Rady Nadzorczej.

## **WALNE ZGROMADZENIE**

### § 39

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Członek bierze udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych i członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi – przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście. Pracownicy Spółdzielni, jeżeli nie są członkami Spółdzielni uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym. Członkowie Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć w każdej części Walnego Zgromadzenia, po uzyskaniu delegacji Rady Nadzorczej do uczestnictwa w nich.
5. Członek, którego sprawa jest rozpatrywana na Walnym Zgromadzeniu ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu. Szczegółowe zasady uczestnictwa członka i tych osób określa Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia.
6. Z uwagi, że liczba członków Spółdzielni przekracza 500 osób, Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach. Zasady podziału na liczbę części i zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, biorąc pod uwagę liczbę członków Spółdzielni (według stanu na dzień 1 stycznia) oraz uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w poszczególnych nieruchomościach i Osiedlach. Nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
7. Rada Nadzorcza kierując się zasadą terytorialności oraz liczbą członków uprawnionych do lokalu na danym Osiedlu, dzieli Spółdzielnię na Okręgi Wyborcze i określa liczbę mandatów w Radzie Nadzorczej i Radzie Osiedla przypadających dla poszczególnych Okręgów Wyborczych.

8. W roku wyborczym każda część Walnego Zgromadzenia staje się Okręgiem Wyborczym.
9. Członek Spółdzielni może brać udział tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Zastrzeżenie to nie dotyczy członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni delegowanych do obsługi poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

#### § 40

1. Do właściwości Walnego zgromadzenia należy:
  - 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
  - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie 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 w tym zakresie,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia i obciążania nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych i występowania z nich,
  - 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
  - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
  - 10) uchwalanie zmian Statutu,
  - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
  - 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,

- 13) wybór członków Rady Nadzorczej oraz ich odwoływanie.
2. Postanowienia ust. 1 pkt 5 nie stosuje się do ustanowienia i przenoszenia prawa odrębnej własności lokali dokonanych dla realizacji zadań określonych w § 9 Statutu.
  3. Zarząd na Walnym Zgromadzeniu składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni w poprzednim okresie obrachunkowym.

#### § 41

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Z ważnych powodów Walne Zgromadzenie może być również zwołane przez Zarząd w każdym innym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia przez członków, o których mowa w ust. 3 pkt 2) składane jest w oryginale, poprzez złożenie przez te osoby pod tym żądaniem swoich podpisów wraz z podaniem adresu zamieszkania i numeru członkowskiego. Pismo zawierające żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia zainteresowane osoby składają w Biurze Spółdzielni lub w Administracjach Osiedli, na dziennik podawczy Spółdzielni.

#### § 42

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał zawiadamia się członków na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia albo jego pierwszej części poprzez złożenie zawiadomienia w ww. terminie w skrzynce pocztowej dla danego lokalu oraz umieszczenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń w poszczególnych budynkach, Biurze Spółdzielni i Administracjach Osiedli. Członka oczekującego na ustanowienie na jego rzecz prawa do lokalu zawiadamia się poprzez wysłanie zawiadomienia listem poleconym.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na 15 dni przed datą

zwołania Walnego Zgromadzenia albo jego pierwszej części, podając jednocześnie terminy i miejsca odbycia pozostałych części Walnego Zgromadzenia.

3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia albo jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków, wraz z uzasadnieniem musi być podpisany, przez co najmniej 50 członków.
4. W przypadku przewidzianym w ust 3 zgłoszenie żądania umieszcza się w porządku obrad Walnego Zgromadzenia jako dodatkowe sprawy. Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków Spółdzielni na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia albo jego pierwszej części, poprzez wywieszenie jego w Biurze Spółdzielni, Administracjach Osiedli oraz na klatkach schodowych budynków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia albo pierwszej jego części.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
7. W przypadku, gdy porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia objęty jest wybór członków Rady Nadzorczej, kandydatów na członków Rady Nadzorczej mają prawo zgłaszać członkowie w terminie do 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem albo jego pierwszą częścią, w Biurze Zarządu Spółdzielni. Pisemne zgłoszenie, według ustalonego przez Zarząd i zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą wzoru, powinno zawierać charakterystykę społeczno-zawodową kandydata oraz musi być poparte przez co najmniej 20 członków.
8. Kandydat na członka Rady Nadzorczej powinien posiadać odpowiednie przygotowanie merytoryczne do pełnienia funkcji oraz dawać rękojmię należytego wywiązywania się z obowiązków ciążących na członku Rady Nadzorczej, tj. m.in.: nie zalegać z opłatami na rzecz Spółdzielni, nie działać na szkodę Spółdzielni lub narażać Spółdzielnię na utratę dobrego imienia, przestrzegać zasad współżycia społecznego. W stosunku do kandydata nie

może być prowadzone postępowanie karne w sprawach dotyczących działania przeciwko albo zaniechania wobec Spółdzielni.

9. Do każdego zgłoszenia kandydatury na członka Rady Nadzorczej, w terminie określonym w ust. 7 należy załączyć pisemne oświadczenie wskazanej w zgłoszeniu osoby o wyrażeniu przez nią zgody na kandydowanie do Rady Nadzorczej, pod rygorem nieuwzględnienia tej osoby na liście kandydatów.
10. Zweryfikowani pod względem formalno-prawnym kandydaci na członków Rady Nadzorczej, z poszczególnych Okręgów Wyborczych, umieszczani są na opracowanym przez Zarząd projekcie listy kandydatów. Lista ta jest wykładana w Biurze Spółdzielni oraz w Administracjach Osiedli w terminie najpóźniej 7 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia albo jego pierwszej części. W terminie, o którym mowa w ust. 5, możliwe jest składanie przez członków ewentualnych zastrzeżeń do ww. projektów list.
11. Po upływie terminu na złożenie zastrzeżeń Zarząd opracuje ostateczną listę kandydatów do Rady Nadzorczej (w porządku alfabetycznym) według podziału na Okręgi Wyborcze. Poszczególni kandydaci z ww. listy są poddawani głosowaniu w swoich Okręgach Wyborczych. W przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części, w trakcie trwania poszczególnych części Walnego Zgromadzenia nie można już zgłaszać dalszych kandydatów.
12. Uczestnicy danej części Walnego Zgromadzenia wybierają członków Rady Nadzorczej spośród kandydatów zgłoszonych w tym Okręgu Wyborczym, zgodnie z liczbą przysługujących mandatów dla tego Okręgu Wyborczego.
13. Mandat członka Rady Nadzorczej, z puli mandatów przypadających dla danego Okręgu Wyborczego, uzyskują kandydaci, którzy otrzymali najwyższą liczbę głosów oddanych „za” w danym Okręgu Wyborczym.
14. W przypadku niedokonania wyboru w danym Okręgu Wyborczym wybory muszą być powtórzone w terminie 15 dni po zakończeniu tej części Walnego Zgromadzenia, z porządkiem obrad obejmującym tylko wybory i z powiadomieniem członków danego Okręgu Wyborczego na 7 dni przed. Pozostałe procedury należy

zachować, jak przy obradach Walnego Zgromadzenia albo jego części.

15. Członkowie odwołujący się od uchwał Rady Nadzorczej mają prawo do występowania na Walnym Zgromadzeniu albo jego każdej części, w sprawach ich dotyczących.

#### § 43

Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 42.

#### § 44

1. Walne Zgromadzenie albo jego części są ważne niezależnie od liczby obecnych na nich członków.
2. W przypadku, gdy dana część Walnego Zgromadzenia nie odbędzie się z przyczyn niezależnych od Spółdzielni, wówczas uznaje się, że dana część Walnego Zgromadzenia odbyła się, a członkowie tej części zrezygnowali z prawa głosu.
3. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w Walnym Zgromadzeniu albo we wszystkich jego częściach, na których uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyła łącznie, co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
4. Obrady Walnego Zgromadzenia albo jego części otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
5. Na Walnym Zgromadzeniu albo jego każdej części, spośród obecnych członków, wybierane jest Prezydium w składzie, co najmniej: Przewodniczący, Sekretarz i Asesor.
6. Na Walnym Zgromadzeniu albo na jego każdej części spośród członków wybierane są według potrzeb komisje. Sposób wyboru i tryb pracy poszczególnych komisji określa Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia.
7. Uchwały na Walnym Zgromadzeniu albo na jego każdej części podejmowane są zwykłą większością głosów chyba, że ustawa lub statut wymaga uzyskania kwalifikowanej większości głosów.



8. Z zastrzeżeniem § 37 ust. 1 głosowanie na Walnym Zgromadzeniu albo jego części odbywa się jawnie. Jednakże na żądanie większości członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu albo jego części zarządza się głosowanie tajne.
9. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia albo jego wszystkich części, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
10. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokoły, które są podpisane przez przewodniczącego, sekretarza i protokołującego daną część Walnego Zgromadzenia.
11. Po zakończeniu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, w terminie 7 dni zbierają się: Przewodniczący obrad i Sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, którzy na podstawie protokołów tych zebrań stwierdzają odbycie Walnego Zgromadzenia w Spółdzielni, dokonują zsumowania liczby członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, liczby głosów oddanych „za przyjęciem” i „za odrzuceniem” każdej uchwały oraz autoryzują treść podjętych uchwał – sporządzając i podpisując na tę okoliczność wspólny protokół Walnego Zgromadzenia, zawierający zbiorcze wyniki wszystkich przeprowadzonych głosowań jawnych i tajnych.
12. O przyjętych lub odrzuconych uchwałach Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia członków poprzez wywieszenie stosownej informacji na tablicach ogłoszeń umieszczonych w Biurze Spółdzielni, Administracjach Osiedli i w poszczególnych budynkach.
13. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia.

#### § 45

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd.

3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wnosi Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje Rada Nadzorcza przez ustanowionego pełnomocnika.

### **RADA NADZORCZA**

#### **§ 46**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### **§ 47**

1. Rada Nadzorcza składa się z 15 członków, wybieranych przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Każdemu Osiedlu przysługują mandaty w Radzie Nadzorczej proporcjonalnie do liczby członków danego Osiedla uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu albo jego części.
2. Proporcjonalnego podziału mandatów do Rady Nadzorczej na poszczególne Osiedla każdorazowo dokonuje Rada Nadzorcza, biorąc pod uwagę liczbę uprawnionych, na dzień 1 stycznia, członków danego Osiedla.
3. Za wybranych do Rady Nadzorczej uznaje się tych kandydatów, którzy otrzymali największą liczbę głosów w Okręgach Wyborczych. W przypadku kandydatów, którzy podczas danej części Walnego Zgromadzenia otrzymali jednakową liczbę głosów, a ich wejście spowodowałoby przekroczenie liczby przyznanych Okręgowi Wyborczemu mandatów zarządza się ponowne wybory spośród tylko tych kandydatów.
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Rozpoczyna się ona z chwilą ukonstytuowania się jej na pierwszym posiedzeniu po Walnym Zgromadzeniu. Pierwsze posiedzenie nowowybranej Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd najpóźniej w terminie do 1 miesiąca po zakończeniu Walnego Zgromadzenia albo jego ostatniej części.

5. Na pierwszym posiedzeniu Rada Nadzorcza dokonuje wyboru jej Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca i sekretarz. W skład Prezydium wchodzi również przewodniczący komisji stałych, wybranych przez Radę Nadzorczą. Prezydium jest organem wewnętrznym Rady Nadzorczej, którego zadaniem jest organizowanie i kierowanie pracą Rady Nadzorczej.

#### § 48

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. uchwalanie planów gospodarczych.
2. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członków,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów i członków Spółdzielni,
  - d) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.
3. powoływanie członków Zarządu oraz ich odwoływanie. Odwołanie członków Zarządu powinno zawierać pisemne uzasadnienie.
4. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
5. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
6. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
7. uchwalanie wniosków w sprawie sprzedaży lokali w drodze licytacji.
8. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
9. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
10. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do

reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.

11. w przypadku powołania Zarządu jednoosobowego dokonywanie czynności w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa.

#### § 49

1. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od członków Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza powołuje Komisję Rewizyjną i inne w miarę potrzeb.

### **ZARZĄD**

#### § 50

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd podejmuje wszelkie decyzje, niezastrzeżone w ustawach, o których mowa w § 3 lub w Statucie innym organom Spółdzielni, działając w granicach określonych ustawami, postanowieniami Statutu oraz zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.
3. Tryb pracy Zarządu oraz podział czynności pomiędzy członków Zarządu określa regulamin Zarządu.

#### § 51

Zarząd składa się z jednej do trzech osób, w tym z Prezesa albo z Prezesa i członków Zarządu – powoływanych po uprzednim przeprowadzeniu konkursu.

#### § 52

Rada Nadzorcza na swoim najbliższym posiedzeniu może odwołać członka lub członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium, uchwałą podjęta większością 2/3 głosów składu Rady Nadzorczej.

#### § 53

Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu albo jeden członek Zarządu i pełnomocnik, a w przypadku Zarządu jednoosobowego Prezes i pełnomocnik albo dwaj pełnomocnicy.

## § 54

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

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

### § 55

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków, do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

### § 56

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
  - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi, zarządzanie innymi wspólnotami mieszkaniowymi, prowadzenie działalności inwestycyjnej, usługowej i remontowej w zakresie budownictwa mieszkaniowego i towarzyszącego oraz obrotu nieruchomościami,
  - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę na świadczenie usług lub dostawy.

## § 57

W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w § 56 – Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności.

Najbliższe Walne Zgromadzenie zadecyduje o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej. Nie jest konieczne zwoływanie w tym celu Walnego Zgromadzenia.

## § 58

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu ds. działalności gospodarczej Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej lub w drugim stopniu linii bocznej oraz osoby pozostające w konkubinacie.

## § 59

Członkostwo w Radzie Nadzorczej ustaje z datą nawiązania stosunku pracy pomiędzy członkiem Rady Nadzorczej a Spółdzielnią.

## § 60

1. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz Likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.
2. Niezależnie od odpowiedzialności cywilnej, o której mowa w ust. 1, członkowie organów Spółdzielni albo Likwidator ponoszą odpowiedzialność karną, o której mowa w przepisach określonych w § 3 Statutu.

## **RADA OSIEDLA**

## § 61

1. Rada Osiedla jest organem Spółdzielni reprezentującym członków posiadających spółdzielcze lub odrębnej własności prawa do lokali mieszkalnych, do lokali o innym przeznaczeniu, do garaży, a także do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, na terenie jednostki organizacyjnej Spółdzielni, jaką jest Osiedle.
2. Rada Osiedla składa się z 15 do 25 członków, wybranych podczas trwania Walnego Zgromadzenia lub na jego częściach spośród

członków uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu z danego Osiedla.

3. Wybór członków do Rady Osiedla dokonywany jest tylko przez członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu albo jego częściach, które obejmują terytorialnie dane Osiedle lub jego część.
4. Na czas dokonania wyboru członków do Rady Osiedla Walne Zgromadzenie albo jego część staje się Zebraniem Osiedla.
5. Jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach, wówczas każdej jego części przysługują mandaty do Rady Osiedla proporcjonalnie do liczby członków uprawnionych do udziału w tej części Walnego Zgromadzenia.

Podział mandatów między Osiedla i części Walnego Zgromadzenia określa Rada Nadzorcza.

6. Zasady zgłaszania kandydatów i przeprowadzenia wyboru członków do Rady Osiedla określone są w Regulaminie Obrad Walnego Zgromadzenia.
7. Za wybranych do Rady Osiedla uznaje się tych kandydatów, którzy otrzymali największą liczbę głosów w poszczególnych Okręgach Wyborczych.
8. Członek Rady Osiedla może być odwołany przed upływem kadencji przez tę część Walnego Zgromadzenia, która go wybrała – zwykłą większością głosów. Właściwa część Walnego Zgromadzenia podejmuje decyzję o ewentualnym wyborze nowego członka Rady Osiedla w miejsce członka odwołanego. Kadencja nowego członka Rady Osiedla kończy się wraz z kadencją tej Rady Osiedla.
9. Kadencja Rady Osiedla trwa 3 lata i rozpoczyna się z chwilą ukonstytuowania się jej na pierwszym posiedzeniu po Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni.
10. Byłemu, zasłużonemu dla Spółdzielni członkowi Rady Osiedla, na wniosek tego Organu Spółdzielni, może być przyznany tytuł „Honorowy Członek Rady Osiedla”. Członek ten ma prawo uczestniczyć w posiedzeniach Rady Osiedla – z głosem doradczym.
11. Regulamin działania Rady Osiedla uchwała Rada Nadzorcza.

## § 62

Do właściwości Rady Osiedla należy:

1. opiniowanie planów gospodarczych, programów działalności społecznej i kulturalnej Osiedla,
2. opiniowanie struktury organizacyjnej Osiedla,
3. wnioskowanie o utworzenie na terenie Osiedla placówek gospodarczych, socjalnych i kulturalnych,
4. organizowanie pomocy i opieki społecznej,
5. organizowanie akcji mieszkańców w celu podniesienia estetyki Osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
6. krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia Spółdzielni,
7. współdziałanie z organami samorządu terytorialnego, organizacjami spółdzielczymi, stowarzyszeniami i organizacjami gospodarczymi w związku z realizacją zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych w Osiedlu,
8. przygotowanie dla Rady Nadzorczej propozycji: podziału Walnego Zgromadzenia na części i liczby członków uprawnionych do udziału w tych częściach, liczby członków Rady Osiedla i podziału mandatów na poszczególne części Walnego Zgromadzenia, na których będą wybierani członkowie Rady Osiedla.

## **VI. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU**

### **§ 63**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ma swoje źródło:
  - 1) w przydziale wydanym przed 24 kwietnia 2001 r.,
  - 2) w umowie o spółdzielcze prawo do lokalu.
2. Umowa o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu stanowi zobowiązanie Spółdzielni do oddania lokalu do używania, a dla członka zobowiązanie do wniesienia wkładu mieszkaniowego oraz uiszczania opłat, o których mowa w ustawie wymienionej w § 3 pkt 2 i w Statucie Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem, a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta, pod rygorem nieważności – w formie pisemnej.



4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
5. Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu.

#### § 64

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest nerozerwalnie związane z członkostwem w Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Wkład mieszkaniowy podlega dziedziczeniu.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz przypadkach określonych w § 27 niniejszego Statutu i w ustawie, o której mowa w § 3 pkt. 2.

#### § 65

1. Wkład mieszkaniowy stanowi różnicę między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztu budowy lokalu).
2. Wkład mieszkaniowy waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego. Koszty sporządzenia operatu szacunkowego obciążają osobę, na rzecz której dokonuje się tej czynności.
3. Wartość i przydatność nakładów na trwale związanych z lokalem ustala rzeczoznawca majątkowy.
4. Regulamin ustalania, wnoszenia i waloryzacji wkładu mieszkaniowego uchwała Rada Nadzorcza.
5. Zbycie wkładu mieszkaniowego nie stanowi podstawy do ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na rzecz nabywcy.

## § 66

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w ust. 1 i 2, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich: dzieciom i innym osobom bliskim.

## § 67

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis § 66 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w ust. 1, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

#### § 68

W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w § 67 ust. 3, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

#### § 69

1. Do zachowania roszczeń, o których mowa w § 66 - 68, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w § 68, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
3. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w § 68, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, ustaloną zgodnie z przepisami ustawy, o której mowa w § 3 pkt. 2.
4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w § 68 przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

#### § 70

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową (o których mowa w art. 10, ust.1, pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), w tym w szczególności:

- odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - kwoty umorzonego Spółdzielni kredytu, a także otrzymanej przez Spółdzielnię dotacji ze środków publicznych lub z innych środków,
- 2) spłaty wszelkich długów przypadających na ten lokal, a w szczególności:
- zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w której znajduje się jego lokal,
  - zadłużenia związanego z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.
2. Umowa o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powinna być zawarta, pod rygorem nieważności - w formie pisemnej.
3. Koszty zawarcia umowy notarialnej ustanowienia własności oraz koszty założenia księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### § 71

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w stosunek najmu chyba, że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

### **VII. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU**

#### § 72

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ma swoje źródło:

- 1) w przydziale wydanym przed 24 kwietnia 2001 r.,
- 2) w umowie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

#### § 73

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom niniejszego Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

#### § 74

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, dziedzicznym 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. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne, jeżeli część ta nie spełnia wymagań samodzielnego lokalu.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
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 albo bez zawiadomienia współuprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

#### § 75 uchylony

#### § 76 uchylony

#### § 77

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

#### § 78

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 prawo do lokalu.

#### § 79

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 ustalonych umową warunków wpłaty wkładu budowlanego i przypadających na niego innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokalu 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 w umowie inaczej.

§ 80 uchylony

§ 81 uchylony

§ 82

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 83

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 25, 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 żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji.
2. Z żądaniem, o którym mowa wyżej, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
3. Osobom, których lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do innego lokalu.

#### § 84

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo, o którym mowa w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu, w terminie do 6 miesięcy od daty przekazania lokalu na rzecz Spółdzielni.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu nie wniesionej przez członka części wkładu budowlanego, kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu w części niespłaconej, odsetek od tego kredytu oraz należności z tytułu obciążenia hipoteki. Obowiązek Spółdzielni powstaje z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### § 85

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego lokalu. Wartość ustala się na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ustalonej w sposób przewidziany w ust. 1 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. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 1 i 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
5. Regulamin rozliczeń uchwała Rada Nadzorcza.

#### § 86

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo

do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty wszelkich długów przypadających na ten lokal, a w szczególności:
    - zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w której znajduje się jego lokal,
    - zadłużenia związanego z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.
2. Koszty zawarcia umowy notarialnej, koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu, wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni.

#### **§ 87**

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.

#### **§ 88**

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

### **VIII. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU**

#### **§ 89**

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera pisemną umowę o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu powinna zawierać zobowiązanie Spółdzielni do wybudowania lokalu określonego, co do rodzaju, powierzchni, pomieszczeń przynależnych, ich położenie, określać zakres rzeczowy robót według określonych zasad ustalania wysokości kosztów budowy, zobowiązanie członka do zapłacenia wyliczonych przez Spółdzielnię kosztów: budowy lokalu, gruntu,



kredytu, zobowiązań podatkowych i odsetek oraz opłat związanych z budową tego lokalu składających się na wkład budowlany. Spółdzielnia może zastosować współczynniki korekcyjne wkładu w zależności od atrakcyjności lokalu, jego położenia i dostępu do windy.

3. Zasady ustalania i wnoszenia wkładów budowlanych w formie uchwały określa Zarząd przed datą rozpoczęcia inwestycji.
4. Członek ponosi wszelkie koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.

#### § 90

1. Z datą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje ekspektatywa odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie ekspektatywy jest skuteczne w przypadku zawarcia umowy w formie aktu notarialnego o zbycie ekspektatywy.

#### § 91

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku wypowiedzenia jej przez jedną ze stron.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć tę umowę, jeżeli członek uchybi harmonogramowi na kwotę wpłat równą 20% kosztów budowy w okresie 3 miesięcy. Wypowiedzenie następuje z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu, w wyniku wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub członka, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Spółdzielnia ma prawo odstąpić od umowy bez wypowiedzenia, gdy członek Spółdzielni nie wywiązał się w terminie z finansowych warunków wniesienia wkładu budowlanego lub innych zobowiązań określonych w umowie o budowę lokalu.
4. W przypadku rozwiązania umowy Spółdzielnia zwraca członkowi wpłacony wkład (część wkładu) i wpłaty na inne zobowiązania określone w umowie o budowę lokalu, po zawarciu umowy o budowę przedmiotowego lokalu z innym członkiem i dokonaniu przez niego należnych wpłat, bez odsetek, po potrąceniu kosztów manipulacyjnych.

## § 92

1. Po wybudowaniu lokalu i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku, Spółdzielnia w terminie 3 miesięcy ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków lub osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie tego prawa.

## § 93

1. Prawo odrębnej własności lokalu może należeć do kilku osób.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków właściciela odrębnej własności lokalu, nabywcy tego prawa, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

## § 94

Określenie przedmiotu odrębnej własności lokalu następuje na podstawie uchwały Zarządu.

## § 95

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 45 Statutu stosuje się odpowiednio.

## **IX. LOKALE O INNYM PRZEZNACZENIU**

### § 96

1. Do lokali o innym przeznaczeniu stosuje się odpowiednio przepisy Statutu o prawie odrębnej własności.
2. Prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym stanowi ułamkowy udział we współwłasności garażu. Udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.

## **X. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### § 97

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni. Regulamin Gospodarki Finansowej uchwała Rada Nadzorcza.

## § 98

Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

## § 99

1. W Spółdzielni tworzy się następujące fundusze:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 4) fundusz wkładów budowlanych,
  - 5) fundusz wkładów zaliczkowych,
  - 6) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, zwany funduszem remontowym,
  - 7) fundusz świadczeń socjalnych,
  - 8) fundusz inwestycyjny,
  - 9) fundusz społeczno-wychowawczy
2. Regulaminy tworzenia funduszy wymienionych w ust. 1 pkt 1 - 6 oraz pkt 8 i 9 - uchwała Rada Nadzorcza.
3. Na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia mogą być tworzone również inne fundusze celowe
4. Wkłady zaliczkowe nie są waloryzowane.

## § 100

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy, o której mowa w § 3 pkt 2 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Pożytki i inne przychody z majątku Spółdzielni przypadają do podziału według powierzchni użytkowej lokalu należącego do członka Spółdzielni. Mogą one być przeznaczone na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz na remonty zasobów. Stosowna uchwałę w tej sprawie podejmuje Walne Zgromadzenie.
3. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego, a umorzenie

wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

4. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali.
5. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię oraz ustalania obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

#### **§ 101**

Straty bilansowe Spółdzielnia pokrywa z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz – z funduszu udziałowego i w następnej kolejności z funduszu remontowego i pozostałych funduszy.

#### **§ 102**

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
4. Roczne sprawozdania z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta (jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu) wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na piętnaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia albo jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

### **XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### **§ 103**

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o zobowiązaniu członków do wpłacenia dodatkowych udziałów na cele określone w uchwale.
2. Członkowie Spółdzielni dokonujący przekształceń spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub spółdzielczego własnościowego

- prawa do lokalu w odrębną własność zobowiązani są do pokrycia kosztów związanych z przygotowaniem dokumentów niezbędnych do zawarcia aktu notarialnego.
3. Zmiana Statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.
  4. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy określone w § 3 pkt 1-3.
  5. Uchwalony Statut i jego zmiany uzyskują moc prawną z dniem uzyskania wpisu w Krajowym Rejestrze Sadowym.

\* \* \*

Niniejszy tekst zawiera treść Statutu uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ochota” w dniu 20 maja 2006 r. wraz ze zmianami dokonanymi w dniu 8 maja 2010 r. i jest zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000005346.

Podpisy członków Zarządu:

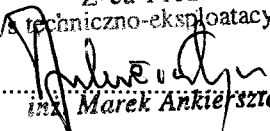
Kazimierz Mackiewicz

Prezes Zarządu

PREZES ZARZĄDU  
  
inż. Kazimierz Mackiewicz.....

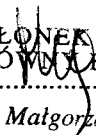
Marek Ankiersztein

Zastępca Prezesa  
ds. techniczno-eksploatacyjnych

Z-ca Prezesa  
ds. techniczno-eksploatacyjnych  
  
inż. Marek Ankiersztein

Małgorzata Maroszek

Członek Zarządu

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
  
mgr Małgorzata Maroszek

WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA "OCHOTA"  
ul. Pruszkowska 17  
02-119 Warszawa

## Postanowienie

Dnia: 13.08.2010 r.

**SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO**

w składzie: REFERENDARZ SĄDOWY RENATA GAJDA

po rozpoznaniu w dniu: 13.08.2010 w WARSZAWIE

na posiedzeniu niejawnym  
sprawy z wniosku: WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "OCHOTA" Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE  
o zmianę danych w Krajowym Rejestrze Sądowym  
dla podmiotu: WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "OCHOTA", WARSZAWA  
o numerze KRS: **0000005346**

postanawia:

**I.** Wpisać w Krajowym Rejestrze Sądowym :  
Rejestrze Przedsiębiorców

### Dział 1 Rubryka 4 - Informacje o statucie

**1.**

wpisać pola

1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	<p>08.05.2010 R.</p> <p>§§ ZMIENIONE: §5, §9 UST.1 ZMIENIONA KOLEJNOŚĆ PKT 2-7, §10 UST.2, §10 UST.4, §11 UST.3, §11 UST.4, §13 UST.5, §15 UST.1 PKT 1, §15 UST.1 PKT 3, §15 UST.2, §16 UST.2, §17, §20 PKT 2, §22 UST.1, §23 UST.1, §25 UST.1, §25 UST.4-6, §25 UST.8, §27, §28, §30 UST.4 PKT A, B, C I D, §32, §33, §35 UST.1 PKT 1, 2, 3, I 8, §35 UST.3, §35 UST.8, §36, §37 UST.2, §38, TYTUŁ "ZEBRANIE PRZEDSTAWICIELI", §39, §40, §41, §42, §43, §44, §45, §47, §48 PKT.2 PPKT.C, §48 PKT.9, §50 UST.2, §52, §55, §56, §57, §58, §59, §60, §61 UST.2-5, §62 PKT.8, §64 UST.3, §67 UST.3, §69 UST.3, §70 UST.1, §73, §78, §79 UST.2, §82 UST.1, §84 UST.2, §85 UST.1 I 2, §86 UST.1 ZDANIE WSTĘPNE ZMIENIONE, §86 UST.1 PKT.2, §93 NUMERACJA USTĘPÓW, §95, §96 UST.1, §99 UST.3, §100 UST.1-4, §100 ZMIANA NUMERACJI USTĘPÓW, §102 UST.4, §103;</p> <p>§§ DODANE: §15 UST.3, §20 PKT.3-6, §30 UST.6 I 7, §40 UST.2 I 3, §48 PKT.2 PPKT.D, §61 UST.6-11, §65 UST.5, §100 UST.2;</p> <p>§§ USUNIĘTE: §9 UST.1 PKT.2, §21 PKT.1 I 2, §22 UST.2, §25 UST.10, §55 UST.1 USUNIĘTO PIERWSZE ZDANIE, TYTUŁ "ZEBRANIA GRUP CZŁONKOWSKICH", §70 UST.4 I 5, §75, §76, §80, §81, §86 UST.1 PKT.3 I 4, §93 UST.2.</p>
--	---



Za zgodność z oryginałem

REFERENT STAŻY  
stwierdza .....

Sekretarz Sądowy  
**Magdalena Polak**