

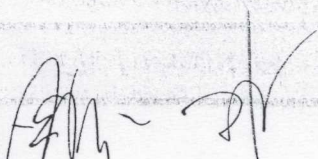
PRACOWNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

„IDEALNE MIESZKANIE”

STATUT

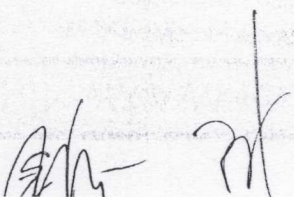
Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej  
„IDEALNE MIESZKANIE”

Warszawa, czerwiec 2018 r.



Tekst Statutu uchwalonego przez Walne Zgromadzenie w dniu 14 czerwca 1983 r.  
z uwzględnieniem zmian wprowadzonych przez Walne Zgromadzenie:

w dniu 20 czerwca 1985 r.  
w dniu 9 kwietnia 1987 r.  
w dniu 3 maja 1989 r.  
w dniu 30 czerwca 1992 r.  
w dniu 20 grudnia 1993 r.  
w dniu 20 czerwca 1995 r.  
w dniu 9 czerwca 1998 r.  
w dniu 12 czerwca 2001 r.  
w dniu 5 czerwca 2003 r.  
w dniu 15 czerwca 2005 r.  
w dniu 15 czerwca 2007 r.  
w dniu 28 listopada 2007 r.  
w dniu 24 czerwca 2009 r.  
w dniu 17 czerwca 2010 r.  
w dniu 5 czerwca 2012 r.  
w dniu 7 czerwca 2018 r.





## SPIS TREŚCI

1. NAZWA, SIEDZIBA I TEREN DZIAŁANIA.....	4
2. CEL I ZADANIA SPÓŁDZIELNI.....	4
3. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.....	5
3.1. Postanowienia ogólne.....	5
3.2. Członkostwo właścicieli lokali.....	7
3.3. Rejestr członków.....	8
3.4. Ustanie członkostwa.....	8
3.5. Prawa i obowiązki wynikające ze stosunku członkostwa.....	11
3.6. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	12
3.7. Udziały, wkłady.....	13
3.8. Spółdzielcze prawo do lokalu.....	14
I. Zasady ogólne.....	14
II. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.....	16
III. Ustanowienie prawa odrębnej własności mieszkalnego i użytkowego.....	17
IV. Zasiedlanie i używanie lokali.....	17
3.9. Budowa i przenoszenie na członków własności domów z prawem do działek.....	21
3.10. Księgi wieczyste i hipoteka.....	22
3.11. Zasady korzystania z garaży.....	23
4. Skreślony	
5. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA.....	24
5.1. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu.....	24
5.2. Dziedziczenie własnościowego prawa do lokalu.....	25
5.3. Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego.....	26
5.4. Skreślony	
5.5. Rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów.....	27
6. ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	28
6.1. Walne Zgromadzenie.....	29
6.2. Rada Nadzorcza.....	32
6.3. Zarząd.....	34
6.4. Skreślony	
7. SPRAWY FINANSOWE I GOSPODARSTWA SPÓŁDZIELNI.....	36
8. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	36



## 1. NAZWA, SIEDZIBA I TEREN DZIAŁANIA

### § 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Idealne Mieszkanie”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa, a terenem jej działalności Rzeczpospolita Polska.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

## 2. CEL I ZADANIA SPÓŁDZIELNI

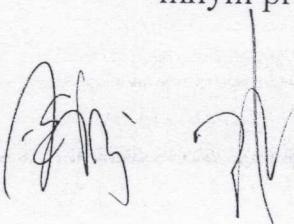
### § 2.

Celem Spółdzielni jest:

1. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków,
2. zaspokajanie potrzeb społecznych i kulturalnych członków i ich rodzin.

### § 3.

1. W ramach działalności Spółdzielni:
  - a) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub przejmuje w użytkowanie wieczyste;
  - b) buduje lub nabywa domy mieszkalne oraz urządzenia pomocnicze i gospodarcze, jak również lokale użytkowe i garaże;
  - c) ustanawia na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali oraz ustanawia i przenosi na rzecz członków odrębną własność lokali;
  - d) wynajmuje lokale mieszkalne członkom i innym osobom;
  - e) buduje i nabywa domy jednorodzinne w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków lub inne domy, w celu ustanowienia odrębnej własności znajdujących się w nich lokali mieszkalnych na rzecz członków;
  - f) udziela pomocy członkom w budowaniu przez nich domów mieszkalnych, w ramach przyjętych w tym zakresie planów;
  - g) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, mienie członków oraz osób trzecich na podstawie umów zawartych z właścicielami;
  - h) ustanawia na rzecz członków odrębną własność lokali użytkowych, garaży, przenosi udziały w garażach wielostanowiskowych;
  - h)<sup>1</sup> wynajmuje lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe członkom lub innym osobom;
  - h)<sup>2</sup> buduje lub nabywa budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;





- i) powołuje w miarę potrzeby zakłady w celu prowadzenia działalności gospodarczej;
- j) popiera i wykorzystuje nowe rozwiązania techniczne w budownictwie mieszkaniowym, zbiera opinie członków o właściwych rozwiązaniach projektowych oraz uwzględnia te opinie w wytycznych do projektowania, zapewnia stałą współpracę z autorami projektów budynków i osiedli.

### 3. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

#### 3.1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

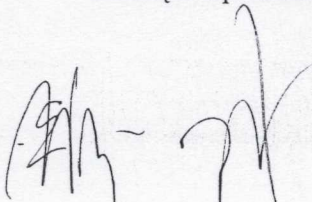
##### § 4.

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
  - 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 2) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
  - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
4. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia ekspektatywy własności,
  - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 3) zawarcia umowy o budowę lokalu,
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 5) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub umowy o budowę spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w okolicznościach określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 11 i 12, z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.





6. Jeżeli okoliczności określone w ust. 4 pkt 1), 2), 3) zaistniały przed 9.09.2017 r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z mocy prawa w dniu 9.09.2017 r., tj. z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1596).
7. Przypadek określony w ust. 6 stanowi podstawę do wpisu członkostwa w rejestrze członków i zawiadomienia członka o tym fakcie w terminie 14 dni.
8. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 14 dni o zaistnieniu okoliczności określonych w ust. 4 pkt 1 i 2 . Ponadto członek Spółdzielni powinien podać następujące dane:
  - miejsca zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adresy do korespondencji, jeżeli są inne niż miejsce zamieszkania lub siedziba,
  - PESEL osób fizycznych, NIP osoby prawnej,
  - ilość osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu oraz ich imiona i nazwiska,
  - kontaktowy numer telefonu ew. adres e-mail,
  - dane osoby posiadającej pełnomocnictwo do zajmowania się lokalem, jeżeli jest inna niż określona w umowie.
9. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 8, członek Spółdzielni jest obowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia tych zmian. W razie nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane dotychczasowe są aktualne, a zawiadomienia wysyłane z wykorzystaniem tych danych – skuteczne.
10. Zasady określone w ustępach poprzedzających stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu wolnostojącego, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
11. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.  
W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia dokonania wyboru przez Zarząd Spółdzielni.





12. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub kilkoro są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 11 i pozostają członkami Spółdzielni.

### 3.2. CZŁONKOSTWO WŁAŚCICIELI LOKALI

#### § 4 a

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji.
5. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.
6. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:
  - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
  - 2) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji,
  - 3) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
  - 4) nr telefonu oraz adres e-mail.
7. Członek Spółdzielni powinien w terminie 14 dni zgłosić wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
8. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta przez Zarząd w terminie 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
9. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu.
10. O uchwale o przyjęciu w poczet członków zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia.
11. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych 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 te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
12. Jeżeli prawo określone w ust. 11 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 11 i pozostają członkami Spółdzielni.



### 3.3. REJESTR CZŁONKÓW

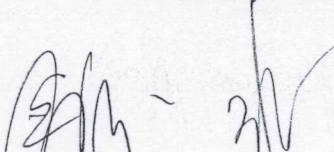
#### § 4 b

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków zawierający:
  - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
  - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2,
  - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
  - 5) imiona i nazwiska osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2,
  - 6) nr telefonu oraz adres e-mail,
  - 7) osobę zajmującą się lokalem i jej dane, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1,
  - 8) zmiany danych określonych w punktach 1-7,
  - 9) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
  - 10) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

### 3.4. USTANIE CZŁONKOSTWA

#### § 4 c

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
  - 1) wstąpienia członka będącego właścicielem.
  - 2) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej.
  - 3) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
  - 4) zbycia prawa odrębnej własności lokalu przez właściciela będącego członkiem.
  - 5) rozwiązania umowy o budowę lokalu.
  - 6) wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu,
  - 7) likwidacji Spółdzielni.
2. Wystąpienie za wypowiedzeniem:
  - 1) Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
  - 2) Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia. Na wniosek członka Spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony.
  - 3) Za datę wstąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
3. Skreślenie z rejestru członków:
  - 1) Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

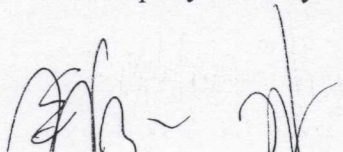




- 2) Osoba prawna będąca członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
4. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu.
5. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
6. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
7. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
8. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługiwało roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
9. Zaistnienie okoliczności określonych w ust. 4, 5 i 6 jest podstawą wpisu zmian w rejestrze członków.
10. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osoby, których dotyczą wpisy o ustaniu członkostwa w terminie 1 miesiąca na wskazany przez nie adres.

### § 5.

1. Z członkami ubiegającymi się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności i powinna zawierać:
- 1) określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,





- 2) zobowiązanie stron do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu;
  - 3) zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego, określonego w umowie;
  - 4) określenie warunków spłaty kredytu i odsetek, jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię;
  - 5) określenie zakresu rzeczowego robót zadania inwestycyjnego, który stanowić będzie podstawę ustalenia kosztów budowy lokalu;
  - 6) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 7) warunki rozwiązania lub odstąpienia od umowy, zasady rozliczenia i zwrotu wpłaconego przez członka wkładu mieszkaniowego;
  - 8) określenie zasad prowadzenia eksploatacji w okresie od postawienia lokalu do dyspozycji do czasu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowy o budowę lokali. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności i zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Umowa powinna zawierać ponadto:
- 1) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
  - 2) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego, określonego w umowie;
  - 3) określenie zakresu rzeczowego robót zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 5) określenie warunków spłaty kredytu i odsetek, jeżeli część wkładu budowlanego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu;
  - 6) zasady waloryzacji ustalonego szacunkowo w umowie kosztu budowy;
  - 7) warunki rozwiązania lub odstąpienia od umowy, zasady rozliczenia i zwrotu wpłaconego przez członka wkładu budowlanego;
  - 8) określenie zasad prowadzenia eksploatacji w okresie od postawienia lokalu do dyspozycji do czasu ustanowienia odrębnej własności lokalu.
3. Na rzecz osoby prawnej Spółdzielnia może ustanowić odrębną własność lokalu, garażu lub wynająć jej lokal mieszkalny, użytkowy, garaż.





ust 3 a. - skreśla się.

§ 6 – skreśla się

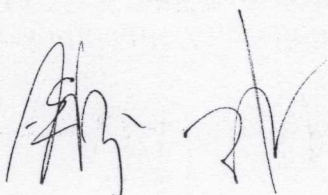
§ 7. skreśla się

### 3.5. PRAWA I OBOWIĄZKI WYNIKAJĄCE ZE STOSUNKU CZŁONKOSTWA

#### § 8.

W zakresie ustalonym postanowieniami Statutu członkom przysługuje:

- a) prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawo do uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego;
- b) prawo najmu lokalu mieszkalnego, domu, lokalu użytkowego, garażu;
- c) prawo własności domu wraz z prawem do działki;
- d) prawo do uzyskania odrębnej własności lokalu użytkowego, garażu, udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego;
- e) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z urządzeń i usług Spółdzielni;
- f) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
- g) prawo zgłaszania projektów uchwał Walnego Zgromadzenia oraz wnoszenia poprawek do projektów uchwał, przy czym projekt uchwały zgłoszony przez członka powinien być poparty co najmniej przez 10 członków;
- h) czynne i bierne prawo wyborcze;
- i) prawo przeglądania w Spółdzielni własnych akt członkowskich, rejestru członkowskiego, protokołów Walnego Zgromadzenia, planów oraz sprawozdań rocznych i finansowych, protokołów lustracji;
- j) prawo udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw;
- k) prawo wnoszenia odwołań w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa;
- l) prawo żądania odpisu Statutu, regulaminów, kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi – po pokryciu kosztów sporządzenia tych odpisów i kopii, za wyjątkiem Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie;





- m) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
- n) prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej na Walnym Zgromadzeniu, z zastrzeżeniem, że osoby z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu;

ust. 2 – skreślony.

### § 9.

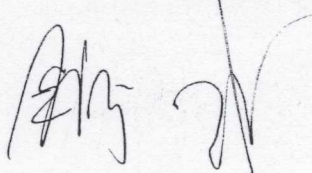
Członek jest obowiązany:

- a) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany;
- b) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego, domu jednorodzinnego, garażu albo miejsca postojowego oraz za korzystanie ze świadczeń i usług Spółdzielni nie związanych bezpośrednio z użytkowaniem lokali, domów, garaży lub miejsc postojowych;
- c) skreślony;
- d) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i o jego zabezpieczenie;
- e) stosować się do postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
- f) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów;
- g) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni, w szczególności adresu do doręczeń oraz o zmianie stanu osobowego rodziny zamieszkującej w lokalu spółdzielczym;
- h) udostępnić lokal w celu usunięcia awarii, dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu wyposażenia technicznego lokalu;
- i) pokryć koszty umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, garażu, udziału w garażu wielostanowiskowym, w szczególności koszty rzeczoznawcy, założenia księgi wieczystej, wpisu do księgi wieczystej, prac geodezyjnych, do czasu ich zwrotu na zasadach określonych ustawą z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w zakresie nie podlegającym zwrotowi.

## 3.6. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

### § 10.

1. Wnioski w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa powinny być rozstrzygnięte przez Zarząd w ciągu trzydziestu dni od daty złożenia, o ile postanowienia szczególne nie stanowią inaczej.
2. Od decyzji Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej w ciągu czternastu





- dni od daty otrzymania zawiadomienia o decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
3. Od decyzji Rady podjętej w pierwszej instancji członkom przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu trzydziestu dni od daty otrzymania decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na trzydzieści dni przed jego zwołaniem. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
  4. Organ odwoławczy rozpatrzy odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
  5. Odpis uchwały organu odwoławczego doręcza się członkom wraz z uzasadnieniem w terminie czternastu dni od daty podjęcia uchwał.
  6. Członek ma prawo uczestniczyć w posiedzeniu organów Spółdzielni podczas rozpatrywania zgłoszonych przez niego spraw w trybie odwoławczym.

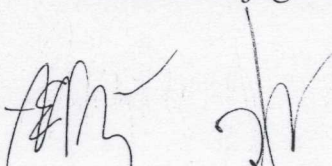
### 3.7. UDZIAŁY, WKŁADY

#### § 11.

Spółdzielnia administruje funduszem udziałów wpłaconych przed wejściem w życie ustawy z 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2017, poz.1596 z dnia 25.08.2017r.).

#### § 12.

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka na pokrycie różnicy pomiędzy kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzenie części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztu budowy lokalu) lub z innych środków. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal, dom jednorodzinny, garaż, miejsce postojowe.
2. Przez koszt budowy lokalu, domu jednorodzinnego, garażu, miejsca postojowego, o którym mowa w ust. 1 rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na lokal, dom, garaż, miejsce postojowe, do którego członek uzyskał tytuł prawny.
3. Zasady rozliczania kosztów budowy, zasady ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych uchwała Rada Nadzorcza. Koszty budowy są ustalane odrębnie dla każdego zadania inwestycyjnego w zależności od warunków jego finansowania.





4. Wkład budowlany i mieszkaniowy może być wniesiony w formie zaliczki, wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego, o ile wynika to z zasad finansowania kosztów budowy.
  5. Wysokość wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zaliczki na te wkłady i rat spłaty pozostałej części wkładu oraz terminy wpłat ustala Zarząd w dostosowaniu do zasad finansowania zadania inwestycyjnego. Warunki wpłaty wkładu mieszkaniowego i budowlanego określone są w umowie o budowę lokalu.
  6. Koszty budowy lokali, domów, garaży, miejsc postojowych, wkłady mieszkaniowe i budowlane ustala się dwuetapowo:
    - a) wstępnie – w oparciu o planowany członkowski koszt budowy wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,
    - b) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.
- ust. 7 – skreślony.  
ust. 8 - skreślony
9. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstanie różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu lub domu, członek jest zobowiązany do uzupełnienia wkładu w podanym przez Zarząd terminie lub uprawniony do otrzymania nadpłaty w terminie dwóch miesięcy.
  10. Członkowie są zobowiązani pokryć ze środków własnych koszty dodatkowego wyposażenia lokalu lub domu.
  11. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy dokonywane jest w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

### § 13.

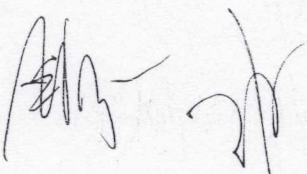
Od nie wpłaconych w terminie należności z tytułu wkładu budowlanego i mieszkaniowego Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości ustawowej. W szczególnie uzasadnionych indywidualnych przypadkach Spółdzielnia może odstąpić od naliczania całości lub części odsetek.

## 3.8. SPÓLDZIELCZE PRAWO DO LOKALU

### I. Zasady ogólne

#### § 14.

1. Spółdzielcze prawo do lokalu może mieć charakter lokatorki bądź własnościowy.
2. Własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem dziedzicznym, zbywalnym, podlegającym egzekucji.





3. Lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem niedziedzicznym, niezbywalnym i nie podlega egzekucji.

#### § 15.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może przysługiwać jednej osobie lub małżonkom.

#### § 16.

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa byli małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni, byli małżonkowie odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 26 Statutu.

#### § 17.

Skreślony.

#### § 18.

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

1. Spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, o ile był zaciągany kredyt.
2. Spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu Państwa.
3. Spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych.
4. Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny albo Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu.”.

#### § 19.

Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Zbycie samego wkładu lub prawa do części lokalu jest nieważne. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez



zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

### § 19a.

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub członka i osoby/osób nie będących członkami, którym wspólnie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadającej na lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności wkładu budowlanego i odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, o ile zaciągany był kredyt,
- 2) spłaty ewentualnego zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych,
- 3) Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny albo Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu.

## II. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

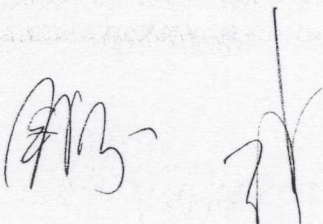
### § 20.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy pomiędzy członkiem Spółdzielni, a Spółdzielnią o ustanowienie tego prawa. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby lub małżonków.
3. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie.

### II a. – skreślony.

### § 20a .

Skreślony.





### III. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego i użytkowego

#### § 21.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby/osób, z którymi zawarła umowę o budowę lokalu, odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków, nabywcy ekspektatywy albo osób wskazanych przez osobę/osoby, z którymi Spółdzielnia zawarła umowę o budowę lokalu, które wspólnie ubiegają się o ustanowienie tego prawa.
3. - skreślony.

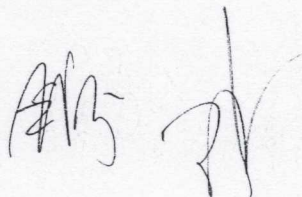
#### § 22.

1. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia przenosi na rzecz członka samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, pomieszczenia przynależne, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal np. piwnice, strych, garaż, miejsce postojowe oraz udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt, części budynku i urządzeń, nie służących wyłącznie do użytku właściciela o łącznej wartości odpowiadającej wniesionemu przez członka wkładowi budowlanemu.
2. Odrębna własność lokalu jest prawem zbywalnym, dziedzicznym i podlegającym egzekucji.
3. Wynikające z umowy o budowę lokalu roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności lokalu – jest prawem zbywalnym wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, dziedzicznym i podlegającym egzekucji.
4. Zbycie ekspektatywy własności lokalu wymaga formy aktu notarialnego.

### IV. Zasiedlenie i używanie lokali

#### § 23.

Skreślony.





## § 24.

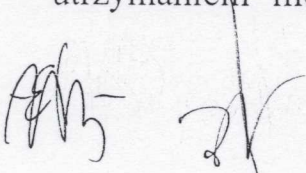
1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tym fakcie i zobowiązania się do ponoszenia opłat odpowiednio podwyższonych.

## § 25.

Szczegółowe zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 26.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych, 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.  
Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
  - 1a. – skreśla się
  2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, garaży, miejsc postojowych są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat.  
Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
3. Właściciele lokali, garaży, miejsc postojowych, nie będący członkami Spółdzielni obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej 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. Właściciele lokali uczestniczą także w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które jest






przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, w części nie pokrytej pożytkami i dochodami z tych nieruchomości.

- 3a. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni i właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni.
- 3b. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu oraz osoby nie będące członkami oczekujące na ustanowienie odrębnej własności lokalu są obowiązani ponosić opłaty określone w ust. 1 lub 3 od daty postawienia im lokali do dyspozycji.
4. Na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości składają się w szczególności:
  - a) koszty eksploatacji bezpośredniej w tym: koszty utrzymania służb eksploatacyjnych, koszty przeglądów i konserwacji, koszty utrzymania zieleni i terenów wspólnego użytkowania, koszty materiałów eksploatacyjnych, koszty energii elektrycznej na potrzeby ogólne osiedla, koszty wywozu śmieci, podatki od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu, narzut kosztów ogólnych spółdzielni,
  - b) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, konserwacji sieci TV, konserwacji domofonów i wideodomofonów, konserwacji instalacji p.poż., ochrony osiedla, eksploatacji parkingu, konserwacji wind, dostawy gazu,
  - c) koszty remontów.

Do obciążeń członków kosztami eksploatacji z tytułu używania lokali użytkowych Spółdzielnia może stosować współczynniki zwyczajki w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą. Wysokość zastosowanego współczynnika w szczególności powinna być odpowiednia do stopnia uciążliwości prowadzonej w lokalu działalności.

5. Członkowie oraz osoby nie będące członkami, dla których zaciągnięty został kredyt na budowę ich lokali, uczestniczą ponadto w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami na warunkach ustalonych w umowach kredytowych.
6. Wysokość opłat, o których mowa w ust. od 1 do 3b ustalana jest na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, poniesionych w danym roku, w danej nieruchomości. Jednostkę rozliczeniową kosztów stanowi 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, za wyjątkiem :
  - kosztów centralnego ogrzewania w lokalach wyposażonych w ciepłomierze indywidualne zaliczkowo określanych indywidualnie dla każdego lokalu na podstawie średniego zużycia z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych (opłatę za centralne ogrzewanie dla budynku przy ul. Nowodworskiej 14 ustala się z 4 ostatnich okresów rozliczeniowych): faktyczne koszty centralnego ogrzewania rozliczane są wg wskazań liczników w okresach określonych Regulaminem GZM,





- kosztów dostawy zimnej wody i centralnej ciepłej wody, kosztów odprowadzania ścieków zaliczkowo określanych indywidualnie dla każdego lokalu na podstawie średniego zużycia z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych; faktyczne koszty zużycia zimnej i ciepłej wody rozliczane są według rzeczywistego zużycia na podstawie wskazań indywidualnych liczników, w okresach określonych Regulaminem GZM,
  - kosztów wywozu śmieci, konserwacji wind – zaliczkowo określanych w stosunku do liczby osób zamieszkujących w lokalu;
  - kosztów konserwacji domofonów i wideodomofonów – rozliczanych w stosunku do liczby aparatów,
  - kosztów eksploatacji parkingów – rozliczanych w stosunku do liczby miejsc postojowych,
  - kosztów konserwacji instalacji TV – rozliczanych w stosunku do liczby gniazd TV.
7. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza. Przy ustalaniu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i określaniu wysokości opłat dla poszczególnych grup użytkowników (członków posiadających spółdzielcze prawa do lokali, członków właścicieli lokali, właścicieli lokali nie będących członkami) - Rada Nadzorcza obowiązana jest uwzględnić zasadę, iż:
- a) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej,
  - b) pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków, w części nie przeznaczonej na działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
8. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
9. Opłaty, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia dziesiątego każdego miesiąca.
10. Od nie wpłaconych należności z tytułu opłat, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 Spółdzielnia może pobierać odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej.
11. Za opłaty określone w ust. 1-3 są odpowiedzialni solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu oraz osoby faktycznie korzystające z lokalu, za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania, a także współwłaściciele spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie będący członkami.





12. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zawiadamiać członków i właścicieli lokali nie będących członkami, na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.  
O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zawiadamia wymienione osoby na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, lecz nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.  
Zmiana wysokości opłat, o których mowa w zdaniach poprzedzających wymaga uzasadnienia na piśmie.
13. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
14. Skreślony.

### 3.9. BUDOWA I PRZENOSZENIE NA CZŁONKÓW WŁASNOŚCI DOMÓW Z PRAWEM DO DZIAŁEK

#### § 27.

Z członkami ubiegającymi się o prawo własności domu z prawem do działki Spółdzielnia zawiera umowy w sprawie zasad finansowania kosztów zadania inwestycyjnego przypadających na dany dom oraz przyrzeczenia przeniesienia własności domu z prawem do działki. Postanowienia § 5 ust. 3 stosuje się odpowiednio.

#### § 28.

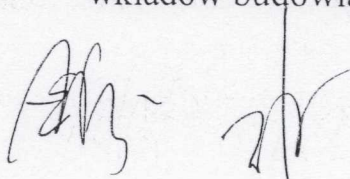
1. Zezwolenia na objęcie domu w używanie udziela członkom Zarząd po zakończeniu budowy domu, wstępnym rozliczeniu kosztów budowy i uzupełnieniu przez członka wkładu budowlanego (zaliczki na wkład budowlany) do wysokości wynikającej z rozliczenia. Za zgodą właściwego terenowego organu administracji państwowej udzielenie zezwolenia może nastąpić przed ukończeniem jego budowy, jednak po przystosowaniu do używania co najmniej dwóch izb.
2. Przekazanie domu w używanie następuje na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. Protokół powinien zawierać między innymi opis stanu wykończenia oraz wyposażenia domu.

#### § 29.

Skreślony.

#### § 30

1. Po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członka tych wkładów, bądź też ich





części i przejęciu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów, Spółdzielnia przenosi na członków własność domów wraz z prawami do działek.

2. Przeniesienie własności domu może nastąpić na rzecz kilku osób wskazanych przez członka, spadkobierców członka, małżonków.
3. Członkowie, poza wkładem budowlanym, są obowiązani pokryć koszty przeniesienia własności domu.
4. Po przeniesieniu własności domów wspólne urządzenie wodne, kanalizacyjne, ogrzewcze oraz inne urządzenia podobne stają się współwłasnością właścicieli domów.
5. Członek Spółdzielni lub właściciel domu nie będący członkiem wnosi opłaty za używanie domu na zasadach określonych w § 26 statutu.

### § 31.

Skreślony.

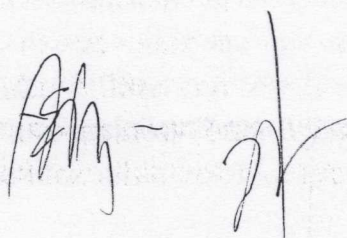
### § 32.

Skreślony.

## 3.10. KSIĘGI WIECZYSTE I HIPOTEKA

### § 33.

1. W celu ustalenia przysługujących członkom Spółdzielni własnościowych praw do lokali mieszkalnych i użytkowych oraz spółdzielczych praw do domów, członkowie mogą zakładać na te lokale i domy księgi wieczyste oraz obciążać je hipoteką.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali lub domów, na które zostały założone księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
3. W razie przekształcenia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu księga wieczysta prowadzona dla ograniczonego prawa rzeczowego staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a wpisana w tej księdze hipoteka na ograniczonym prawie rzeczowym staje się hipoteką na nieruchomości.
4. Właściciel odrębnej własności lokalu jest obowiązany do ujawnienia w księdze wieczystej swego prawa oraz danych do oznaczenia nieruchomości.





### 3.11. ZASADY KORZYSTANIA Z GARAŻY

#### § 34.

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu Spółdzielnia przeniesie odrębną własność garażu lub ułamkowy udział w garażu wielostanowiskowym przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce są równe.

#### § 35.

Do ustanowienia odrębnej własności garażu, przeniesienia udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, stosuje się odpowiednio przepisy Statutu dotyczące ustanawiania odrębnej własności lokali mieszkalnych.

#### § 36.

1. Garaż, miejsce postojowe mogą być używane wyłącznie na przechowywanie pojazdu mechanicznego członka, właściciela lub wspólnie z nim zamieszkałych osób.
2. Bez zgody Zarządu nie można dokonywać zmian i przeróbek prowadzących do zmiany przeznaczenia garażu i miejsca postojowego.

#### § 37.

W sprawach nie uregulowanych odrębnie do spółdzielczego prawa do garażu, miejsca postojowego, odrębnej własności garażu, współwłasności garażu stosuje się odpowiednio przepisy Statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

#### § 38.

Szczegółowe zasady korzystania z garaży i miejsc postojowych są regulowane uchwałami Rady Nadzorczej.

#### § 39.

Skreślony.

Tytuł 4. ustanie członkostwa – skreślony.

§§ 40-44 - skreślone



## 5. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

### 5.1. WYGAŚNIĘCIE LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

#### § 45.

1. Lokatorskie prawo do lokalu wygasa z dniem ustania członkostwa. W razie, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. W razie zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 26 ust. 1 i 3a za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Jeżeli podstawą orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 26 ust. 1 i 3a Statutu, nie można orzec o wygaśnięciu tego prawa do lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiona została apelacja – przed sądem drugiej instancji, członek uiści wszystkie zaległe opłaty.
4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje wspólnie małżonkom, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wobec jednego z małżonków albo wobec obojwojga małżonków.

#### § 46.

Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

#### § 47.

Z chwilą śmierci jednego z małżonków lokatorskie prawo do lokalu, które przysługuje obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Postanowienie to nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

#### § 48.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu, roszczenie o zawarcie umowy



- o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przysługuje osobom bliskim.
2. W razie śmierci osoby, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (będącej stroną umowy o wybudowanie lokalu) - osobom bliskim, które miały wspólnie z nią zamieszkiwać przysługują roszczenia o zawarcie umowy o budowę lokalu na warunkach określonych w umowie z osobą zmarłą.
  3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2 konieczne jest złożenie w terminie 1 roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
  4. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 26 ust. 1 i 3a Statutu.

## 5.2. DZIEDZICZENIE WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

### § 49.

Skreślony.

### § 50.

1. W razie śmierci członka spadkobierca powinien w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku przedstawić stwierdzenie nabycia spadku, a jeżeli postępowanie sądowe o to stwierdzenie nie zostało zakończone w tym terminie, złożyć dowód jego wszczęcia. Jeżeli spółdzielcze 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, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu lub dokonać działu spadku. Po bezskutecznym upływie tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio do dziedziczenia spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego.





3. W razie śmierci jednego ze współmałżonków, którym wspólnie przysługiwało prawo do lokalu oraz w przypadku zapisu prawa do lokalu przepisy ustępów poprzedzających stosuje się odpowiednio.

Skreślony. § 51.

Skreślony. § 52.

### 5.3. WYGAŚNIĘCIE PRAWA DO LOKALU UŻYTKOWEGO

#### § 53.

1. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Skreślony.
3. Po wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa.

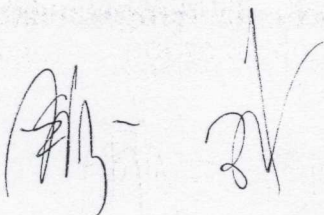
Skreślony. § 54.

Skreślony. § 55.

Skreślony. § 56.

Skreślony. § 57.

Skreślony. 5.4.





## 5.5. ROZLICZENIE Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW

### § 58.

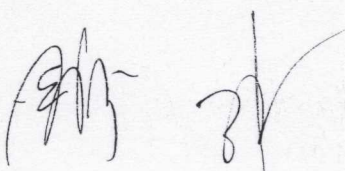
1. W przypadku wygaśnięcia:
  - a) lokatorskiego prawa do lokalu, byłemu członkowi, względnie spadkobiercom zmarłego członka przysługuje zwrot udziałów, o ile zostały wpłacone i rynkowej wartości lokalu,
  - b) własnościowego prawa do lokalu, byłemu członkowi względnie spadkobiercom zmarłego członka przysługuje zwrot udziałów, o ile zostały wpłacone i rynkowej wartości lokalu.
2. Przy wypłacie należności, o których mowa w ust. 1, potrąca się wzajemne należności przypadające Spółdzielni.
3. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem spółdzielczego prawa do lokalu, byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje zwrot wpłaconych kwot na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

### § 59.

Skreślony.

### § 60.

1. Należność z tytułu rynkowej wartości lokalu, o której mowa w § 58 ust. 1 a) nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia może uzyskać od osoby otrzymującej lokal w wyniku przeprowadzonego przez siebie przetargu.  
Z wartości rynkowej lokalu potrąca się:
  - przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesionego wkładu mieszkaniowego,
  - przypadającą na ten lokal nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy ze środków publicznych,
  - zaległe opłaty eksploatacyjne,
  - koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
2. Należność z tytułu rynkowej wartości lokalu, o której mowa w § 58 ust. 1 b) nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby otrzymującej lokal w wyniku przeprowadzonego przez siebie przetargu.  
Z wartości rynkowej lokalu potrąca się:
  - a. nie wniesioną część wkładu budowlanego,
  - b. kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami,
  - c. zaległe opłaty eksploatacyjne,
  - d. koszty określenia wartości rynkowej lokalu.





3. Wartość rynkowa lokalu określana jest na podstawie przepisów działu IV rozdziału I ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 46/00, poz. 543 z późn. zm.).
4. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie tego lokalu.

### § 61.

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi względnie spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej, powinna być dokonana:
  - a) z tytułu rynkowej wartości lokalu, domu, garażu, miejsca postojowego – nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia tych spółdzielczych praw, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu trzech miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku;
  - b) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – w ciągu trzech miesięcy od dnia ustania członkostwa;
  - c) z tytułu udziałów – nie później niż w terminie 1 miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym przestał należeć do Spółdzielni.
2. Osoba uprawniona nie może domagać się wypłaty należności, o której mowa w ust. 1 pkt a), przed upływem jednego miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, domu, garażu, miejsca postojowego, zajmowanego przez byłego członka i osoby jego prawa reprezentujące.

## 6. ORGANY SPÓŁDZIELNI


### § 62.

Organami Spółdzielni są:

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

### § 62a.

Na wniosek mieszkańców może zostać powołana Rada Osiedla składająca się z co najmniej 3 członków wybranych na okres 3 lat spośród członków Spółdzielni zamieszkałych w danym osiedlu.



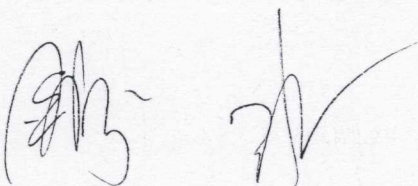


## 6.1. WALNE ZGROMADZENIE

## § 63.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni, do którego wyłącznej właściwości należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno – kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady i 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 przedmiocie rozliczenia nadwyżki bilansowej i sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
6. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
7. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się i podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
9. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej i Zarządu, w tym prezesa Spółdzielni i jego zastępców;
10. uchwalanie statutu Spółdzielni i jego zmian,
11. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady,
12. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego,
13. upoważnienie Zarządu do działań mających na celu przystąpienie lub wystąpienie ze związku spółdzielczego,
14. wybór delegatów na zjazdy związków, w których Spółdzielnia jest zrzeszona,
15. skreślony
15. uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
16. uchwalanie regulaminu funduszu samorządowego.
17. uchwalanie wysokości miesięcznego ryczałtu dla członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach.





## § 64.

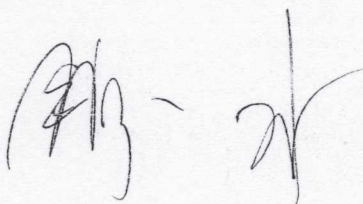
1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie Rady Nadzorczej lub przynajmniej jednej piątej członków Spółdzielni, wyrażone na piśmie z podaniem celu zwołania. Zarząd jest zobowiązany zwołać Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się odbyć przed upływem czterech tygodni od daty zgłoszenia żądania.
2. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminach określonych w ust. 1, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

## § 65.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni pisemnie listem zwykłym lub na wniosek pisemny członka – pocztą elektroniczną, co najmniej na dwadzieścia jeden dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad i prawie członków do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. W przypadku wniesienia do porządku obrad dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni na pięć dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w sposób określony w ust. 1.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w terminie 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia, przy czym projekt uchwały musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Członkowie mogą zgłaszać poprawki do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

## § 66.

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
2. Każdy członek ma jeden głos, bez względu na liczbę posiadanych udziałów.





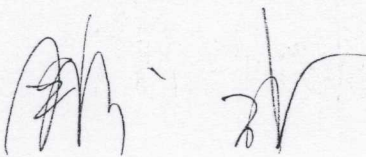
3. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej oraz inne zaproszone osoby.

#### § 67.

1. Walne Zgromadzenie prawidłowo zwołane jest zdolne do podejmowania uchwał we wszystkich sprawach dotyczących Spółdzielni bez względu na liczbę obecnych członków.
2. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów, za wyjątkiem:
  - a) likwidacji Spółdzielni oraz przywrócenia jej działalności – wymagających większości  $\frac{3}{4}$  głosów,
  - b) uchwał dotyczących zmian statutu, połączenia z inną spółdzielnią oraz odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji – wymagających większości  $\frac{2}{3}$  głosów,
3. Głosowanie odbywa się jawnie za wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i uchwał dotyczących odwoływania członków tych organów, które przeprowadza się w głosowaniu tajnym. Na żądanie  $\frac{1}{10}$  liczby obecnych członków przewodniczący zarządza głosowanie tajne również w innych wypadkach.
4. Szczegółowy tryb obrad i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

#### § 67a.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. 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.
6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy biegnie od dnia tego zawiadomienia w sposób wskazany w Statucie.
7. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów





## 6.2. RADA NADZORCZA

### § 68.

1. Rada Nadzorcza składa się z 5–7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swe funkcje społecznie, z tym, że otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości ustalonej w Regulaminie Rady Nadzorczej zatwierdzanym przez Walne Zgromadzenie.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
3. Co roku ustępują ci członkowie Rady Nadzorczej, których kadencja wygasa zgodnie z zasadą starszeństwa wyboru.
4. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce – do końca kadencji – wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
5. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.

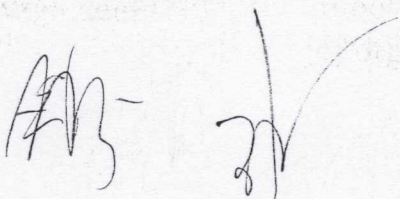
### § 69.

1. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych, prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
2. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady.
3. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji Rada Nadzorcza niezwłocznie po powzięciu wiadomości o naruszeniu podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka w czynnościach, po czym występuje do Zarządu z wnioskiem o zwołanie Walnego Zgromadzenia w trybie § 64 ust. 1 Statutu, tzn. celem uchylenia zawieszenia bądź odwołania zawieszzonego członka Rady.

### § 70.

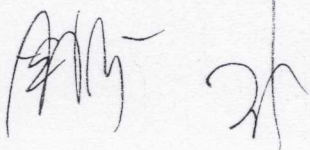
Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. uchwalanie planów gospodarczo – finansowych Spółdzielni i programów działalności społeczno – kulturalnej;
2. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) badanie okresowych sprawozdań i sprawozdań finansowych;





- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno – gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich;
- c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych członków;
3. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
4. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
5. opiniowanie kandydatów na członków Zarządu;
6. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
7. rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz skarg i wniosków na działalność Zarządu;
8. opracowywanie lub opiniowanie projektów uchwał przedkładanych Walnemu Zgromadzeniu;
9. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań z działalności Rady Nadzorczej zawierających w szczególności wyniki kontroli i oceny prac Zarządu;
10. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych;
11. uchwalanie regulaminu Zarządu;
12. uchwalanie regulaminów funduszków własnych Spółdzielni;
13. skreślony;
14. skreślony;
15. uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów;
16. skreślony;
17. uchwalanie regulaminu używania lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, garaży oraz miejsc postojowych, porządku domowego oraz współżycia mieszkańców;
18. uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat z lokale;
19. skreślony;
20. skreślony;
21. skreślony;
22. uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych oraz lokali użytkowych;
23. uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych.





## § 71.

Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, jego zastępcę, sekretarza, którzy tworzą Prezydium Rady oraz powołuje komisję rewizyjną, a w miarę potrzeb – inne komisje.

## § 72.

Regulamin Rady określa szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

## 6.3. ZARZĄD

## § 73.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

## § 74.

Zarząd składa się z 1-3 osób w tym prezesa, a w przypadku Zarządu wieloosobowego również jego zastępcy, wybranych przez Walne Zgromadzenie, spośród członków Spółdzielni w głosowaniu tajnym.


## § 75.

1. Członkowie Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
2. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu.
3. Rada Nadzorcza zwołuje niezwłocznie posiedzenie po powzięciu wiadomości o naruszeniu zakazu konkurencji przez członka Zarządu w celu podjęcia uchwały o zawieszeniu go w czynnościach. Rada Nadzorcza występuje w terminie nie dłuższym niż 1 miesiąc od daty zawieszenia, do Zarządu o zwołanie Walnego Zgromadzenia w trybie § 64 ust. 1 Statutu – celem podjęcia przez nie uchwały o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu członka Zarządu.

## § 76.

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, w szczególności w zakresie:

- a) przyjąć w poczet członków, zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, ustanawiania odrębnej





- własności lokalu, przenoszenia udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- b) sporządzania projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno – kulturalnej,
  - c) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - d) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - e) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - f) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - g) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - h) udzielanie pełnomocnictw.

#### § 77.

- 1) Zarząd, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może powołać na stanowisko kierownika bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni wykonuje za Pracodawcę czynności w sprawach z zakresu prawa pracy (art. 3<sup>1</sup> § 1 Kodeksu Pracy).
- 2) Osoba, o której mowa w ust. 1, kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 76 pkt: a, b, e, f, g, h.
- 3) Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

#### § 78.

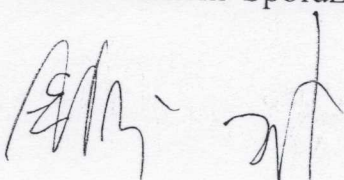
- 1) Zarząd pracuje kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd swoje funkcje wykonuje w ramach podziału czynności pomiędzy członków Zarządu.
- 2) Regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą określi podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegalnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

#### § 79.

Oświadczenia woli w imieniu Spółdzielni składają przez swoje podpisy pod pieczętką Spółdzielni dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).

#### § 80.

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do wykonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo





jednostką, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

Tytuł 6.4. RADA OSIEDLA – skreślony  
§§ 81-86a – skreślone

## 7. SPRAWY FINANSOWE I GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### § 87.

Spółdzielnia prowadzi działalność według zasad rozrachunku gospodarczego.

### § 88.

1. Spółdzielnia posiada następujące fundusze:
  - a) fundusz udziałowy,
  - b) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - c) fundusz zasobowy,
  - d) fundusz remontowy,
  - e) fundusz społeczno - kulturalny
  - f) skreślony ,
  - g) skreślony,
  - h) fundusz inwestycyjny.
2. Źródła powstawania, przeznaczenia i zasady dysponowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### § 89.

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sprawozdawczość zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

### § 90.

Tryb likwidacji Spółdzielni reguluje Prawo Spółdzielcze.

## 8. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 91.

W sprawach nie objętych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy z 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.) oraz ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.).

ZASTĘPCA PREZESA

mgr inż. Edmund Wciślik

PREZES

mgr inż. Halina Adamowicz-Brejt

Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa

„Idealne Mieszkanie”

02-798 Warszawa, ul. Poincj Róży 6

tel.: (22) 625-69-79, (22) 625-78-93

NIP: 525-000-99-21