

**STATUT**  
**Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej**  
**STOKŁOSY**



Tekst jednolity Statutu SBM STOKŁOSY, ze zmianami uchwalonymi przez VI Walne Zgromadzenie SBM STOKŁOSY w dniu 12.06.2013 r., zarejestrowanymi w Krajowym Rejestrze Sądowym postanowieniem z dnia 04.07.2013 r.

**Warszawa, lipiec 2013 r.**



SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO - MIESZKANIOWA "STOKŁOSY"



STATUT  
STOKŁOSY  
KŁOSY

Warszawa, 12 czerwca 2013 r.

## SPIS TREŚCI

I	POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	3
II	CZŁONKOWIE.....	5
III	PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.....	6
III <sup>1</sup>	WPISOWE, UDZIAŁY I WKŁADY .....	11
III <sup>2</sup>	PRAWA DO LOKALI .....	11
	1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .....	11
	2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	15
	2 <sup>1</sup> . Zamiana lokali.....	17
	3. Prawo odrębnej własności lokalu.....	17
IV	USTANIE CZŁONKOSTWA.....	19
V	[skreślony].....	21
V <sup>1</sup>	ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU.....	21
VI	ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	22
	1. Przepisy ogólne .....	22
	2. Walne Zgromadzenie .....	22
	3. Rada Nadzorcza .....	27
	4. Zarząd .....	31
	5. Przepisy wspólne dla członków Rady Nadzorczej i Zarządu.....	32
	6. Komitet Domowy.....	33
VII	[skreślony].....	34
VIII	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	34
IX	[skreślony].....	37



## I POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa STOKŁOSY, zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2. Siedzibą Spółdzielni i terenem działania jest m. st. Warszawa.

§ 3. 1. Ilekroć w statucie mowa jest o:

- 1) mieszkaniach lub lokalach mieszkalnych – rozumie się przez to samodzielne lokale mieszkalne, to jest wydzielone trwałymi ścianami izby lub zespoły izb przeznaczone na stały pobyt ludzi w budynkach wielorodzinnych lub jednorodzinnych, a także pracownie twórców przeznaczone do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;
- 2) lokalu użytkowym – rozumie się przez to samodzielne lokale o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, jak również garaże, o ile mogą stanowić odrębny przedmiot spółdzielczego prawa do lokalu lub własności;
- 3) lokalach bez dodatkowego określenia ich rodzaju – rozumie się przez to zarówno samodzielne lokale mieszkalne, jak i lokale o innym przeznaczeniu, o których mowa w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (*j.t. DzU z 2000 r., nr 80, poz. 903, zm. z 2004 r., nr 141, poz. 1492*);
- 4) spółdzielczym prawie do lokalu – rozumie się przez to zarówno spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jak i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, chyba, że dalsze postanowienia statutu stanowią inaczej, przy czym w pojęciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, w tym garażu lub miejsca postojowego w lokalu garażowym oraz spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego;
- 5) ekspektatywie – rozumie się przez to roszczenie o ustanowienie własności lokalu;
- 6) lokalu zamiennym – rozumie się przez to lokal, o jakim mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (*j.t. DzU z 2005 r., nr 31, poz. 266, zm. nr 69, poz. 626 i z 2006 r., nr 86, poz. 602, nr 94, poz. 657, nr 167, poz. 1193 i nr 249, poz. 1833*);
- 7) PKD – rozumie się przez to Polską Klasyfikację Działalności wprowadzoną do stosowania w urzędowych rejestrach rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 20 stycznia 2004 roku w sprawie w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) (*DzU nr 33, poz. 289, zm. nr 165, poz. 1727*),
- 8) roku obrotowym – rozumie się przez to rok kalendarzowy.

2. Ilekroć w statucie przytacza się przepis:

- 1) Prawa spółdzielczego – rozumie się przez właściwy przepis ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (*j.t. DzU z 2003 r., nr 188, poz. 1848, zm. z 2004 r., nr 99, poz. 1001, z 2005 r., nr 72, poz. 643, nr 122, poz. 1024 i nr 233, poz. 1993, z 2006 r., nr 94, poz. 651 i z 2007 r., nr 125, poz. 873*);
- 2) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – rozumie się przez to właściwy przepis ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (*j.t. DzU z 2003 r., nr 119, poz. 1116, zm. z 2004 r., nr 19, poz. 177 i nr 63, poz. 59, z 2005 r., nr 72, poz. 643, nr 122, poz. 1024, nr 167, poz. 1398 i nr 260, poz. 2184, z 2006 r., nr 165, poz. 1180 i z 2007 r., nr 125, poz. 873*);
- 3) ustawy o własności lokali – rozumie się przez to właściwy przepis ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (*j.t. DzU z 2000 r., nr 80, poz. 903, zm. z 2004 r., nr 141, poz. 1492*);





- 4) statutu, w tym bez użycia wyrazu „statut” w odpowiednim przypadku – rozumie się przez to właściwy przepis statutu Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „STOKŁOSY”.

§ 3<sup>1</sup>. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4. 1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

2. Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami, stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków. W ramach tej działalności Spółdzielnia:

- 1) dba o dobro członków i ich rodzin, prowadzi racjonalną i efektywną gospodarkę, skutecznie przeciwdziała nieuzasadnionemu wzrostowi opłat,
- 2) rozwija działalność społeczną z członkami i mieszkańcami w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi,
- 3) zagospodarowuje wolne pod względem prawnym lokale mieszkalne poprzez ustanowienie odrębnej ich własności i ich sprzedaż członkom Spółdzielni lub innym osobom w trybie postępowania przetargowego, którego zasady określa Rada Nadzorcza lub też poprzez wynajmowanie tychże lokali tym osobom.

- 4) [skreślony]

3. Spółdzielnia prowadzi na rzecz swoich członków i ich środowiska działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

4. W uzasadnionych ekonomicznie przypadkach, w miarę posiadanych możliwości, mając na względzie dobro ogółu członków, przedmiotem działalności Spółdzielni może być:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,

- 2) [skreślony]

3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,

4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,

5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

5. W ramach działalności, o której mowa w ust.4, Spółdzielnia może dokonywać rozbudowy budynków stanowiących jej zasoby.

6. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

7. Przedmiotem działalności Spółdzielni, o której mowa w ust.2, 3, 4 i 6, w rozumieniu przepisów dotyczących Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- 1) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD nr 68.32 Z),
- 2) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD nr 81.10 Z),
- 3) działalność obiektów kulturalnych (PKD nr 90.04 Z),



- 4) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD nr 41.20 Z),
- 5) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD nr 41.10 Z),
- 6) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD nr 68.10 Z),
- 7) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20 Z).

§ 5. [~~skreślony~~]

## II CZŁONKOWIE.

§ 6. 1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna.

2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

3. Osobie prawnej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Spółdzielnia nie można odmówić przyjęcia w poczet członków, jeżeli osoba ubiegająca się o członkostwo spełnia jedną z następujących przesłanek:

- 1) wniosła wkład budowlany lub mieszkaniowy zgodnie z warunkami realizacji inwestycji;<sup>1</sup>
- 2) nabyła spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu albo ekspektatywę takichże praw do lokalu;<sup>2</sup>
- 3) ma roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po byłym członku Spółdzielni;
- 4) ubiega się o członkostwo, w związku z zamianą mieszkania na inne mieszkanie, będące w zasobach Spółdzielni.

5. Osoba o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mająca zdolności do czynności prawnych może być członkiem Spółdzielni, o ile spełnia jeden z warunków określonych w ust. 4 niniejszego paragrafu i jest reprezentowana przez opiekuna prawnego odpowiedzialnego za zobowiązania finansowe członka wobec Spółdzielni.

6. [~~skreślony~~]

7. W poczet członków może być przyjęta ponownie osoba wykluczona ze Spółdzielni, która usunęła przyczyny wykluczenia a prawo do lokalu nie wygasło.

§ 7. 1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji w formie pisemnej. Deklaracja podpisana przez przystępującego do Spółdzielni, powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie, o jaki lokal mieszkalny lub użytkowy ubiega się oraz dane, dotyczące wkładów. Osoba prawna jest zobowiązana do złożenia stosownego dokumentu urzędowego potwierdzającego umocowanie osób składających oświadczenie woli w imieniu tej osoby.

<sup>1</sup>

§ 6 ust. 4 pkt 1) w brzmieniu ustalonym § 1 ust. 1 pkt 1) Uchwały nr 14/13 VI Walnego Zgromadzenia SBM STOKŁOSY z 12.06.2013 r. w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY.

<sup>2</sup>

§ 6 ust. 4 pkt 2) w brzmieniu ustalonym § 1 ust. 1 pkt 2) Uchwały nr 14/13 VI Walnego Zgromadzenia SBM STOKŁOSY z 12.06.2013 r. w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY.



2. O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Zarząd w terminie 30 dni od daty złożenia deklaracji członkowskiej. Zarząd może odmówić przyjęcia w poczet członków w przypadku, jeśli lokal, o który ubiega się przystępujący obciążony jest długiem na rzecz Spółdzielni.

3. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub członka Zarządu i pełnomocnika z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Obowiązuje to również przy zmianie danych dotyczących zadeklarowanych udziałów i wkładów.

4. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w terminie 14 dni, od dnia jej powzięcia. W zawiadomieniu należy podać treść decyzji wraz z jej uzasadnieniem oraz pouczeniem o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

5. Odwołanie, o którym mowa w ust. 4, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w terminie 30 dni od dnia jego wniesienia, przy czym decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 7<sup>1</sup>. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, numery PESEL oraz miejsce zamieszkania – dotyczący członków będących osobami fizycznymi, w odniesieniu do osób prawnych – ich nazwę i siedzibę, numer NIP a w przypadku spółek osobowych także dane poszczególnych osób fizycznych tworzących spółkę, analogicznie jak dla członków – osób fizycznych. Ponadto rejestr zawiera dane określające wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa, datę ustania członkostwa i jego przyczynę, a także wysokość nieuregulowanych przez członków ich zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.<sup>3</sup>

### III PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.

§ 8. 1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich równe.

2. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:

- 1) używania przydzielonego lub nabytego lokalu,
- 2) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich innych urządzeń i usług Spółdzielni,
- 3) udziału w życiu Spółdzielni;
- 4) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni,
- 5) zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
- 6) ubiegania się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu, miejsca postojowego w wielostanowiskowych lokalach garażowych lub lokalu użytkowego, na warunkach obowiązujących w Spółdzielni,
- 7) [skreślony]

<sup>3</sup> § 7<sup>1</sup> w brzmieniu ustalonym § 1 ust. 2 Uchwały nr 14/13 VI Walnego Zgromadzenia SBM STOKŁOSY z 12.06.2013 r. w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY.



- 8) zaskarżenia do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia niezgodnych z prawem lub statutem bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka;
- 9) przeglądania rejestru członków Spółdzielni oraz wglądu w siedzibie Spółdzielni do własnych akt członkowsko – mieszkaniowych,
- 10) otrzymania, w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
- 11) żądania przed ustaniem członkostwa, zwrotu wpłat przekraczających ilość udziałów, których zadeklarowania wymaga statut obowiązujący w chwili żądania zwrotu,
- 12) otrzymania zaświadczenia o położeniu i wielkości zajmowanego lokalu;
- 13) otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi;
- 14) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności.

3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

4. Uprawnienie przewidziane w ust. 2 pkt 13 nie obejmuje wszakże treści protokołów obrad organów Spółdzielni w indywidualnych sprawach innych członków oraz w sprawach, w których ujawnienie protokołów naruszałoby przepisy o ochronie danych osobowych, względnie podlegających ochronie na podstawie art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 roku o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (*o.t. DzU z 2003 r., nr 153 poz. 1503, zm. z 2004 r., nr 96, poz. 959, nr 162, poz. 1693 i nr 172, poz. 1804 i z 2005 r., nr 10, poz. 68*) jako tajemnica przedsiębiorstwa będąca nieujawnionymi do wiadomości publicznej informacjami technicznymi, technologicznymi, organizacyjnymi przedsiębiorstwa lub innymi informacjami posiadającymi wartość gospodarczą, co do których podjęto niezbędne działania w celu zachowania ich poufności.

5. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów wymienionych w ust. 2 pkt 13, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek wnioskujący o ich otrzymanie. Wysokość opłat za wykonanie przez Spółdzielnię odpisów i kopii ustala Zarząd Spółdzielni.

#### § 9. 1. Członek Spółdzielni obowiązany jest:

- 1) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały oraz wkład budowlany lub mieszkaniowy. Obowiązek wniesienia wkładu budowlanego lub mieszkaniowego nie dotyczy współmałżonka członka Spółdzielni,
- 2) terminowo uiszczać opłaty związane z użytkowaniem lokali oraz inne opłaty przewidziane w statucie, co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. Za datę wpłaty przyjmuje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek Spółdzielni. Odsetki Spółdzielnia nalicza od wpłat, które wpłynęły po 20 każdego miesiąca.
- 3) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 4) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,



- 5) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni i poszanowanie jej mienia, uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 6) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków – w terminie 30 dni od zaistnienia zmiany, a w szczególności adresu do doręczeń,
- 7) udostępnić, osobie upoważnionej przez Spółdzielnię, użytkowany przez siebie lokal oraz przynależne do niego pomieszczenia w celu przeprowadzenia przeglądu lub oceny stanu technicznego instalacji, wykonania niezbędnych napraw lub modernizacji urządzeń wspólnych dla budynku, przechodzących przez lokal i pomieszczenia przynależne lub dokonania kontroli i odczytów wskazań urządzeń pomiarowych,
- 8) [*skreślony*]
- 9) [*skreślony*]
- 10) [*skreślony*]
- 11) [*skreślony*]
- 12) [*skreślony*]
- 13) [*skreślony*]

1<sup>1</sup>. Członkowie obowiązani są również – stosownie do innych postanowień statutu uiszczać Spółdzielni opłaty lokalowe będące:

- 1) w przypadku przysługiwania im spółdzielczych praw do lokali – ich uczestnictwem w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
- 2) w przypadku przysługiwania im własności lokali – ich uczestnictwem w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
- 3) w przypadku oczekiwania na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu – ich uczestnictwem w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, przy czym od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w pkt 1 albo w pkt 2;
- 4) również ich uczestnictwem w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.

2. Przez opłaty, o których mowa w ust. 1<sup>1</sup> rozumie się opłaty na sfinansowanie kosztów: gospodarki zasobami mieszkaniowymi w tym kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody, zimnej wody i kanalizacji, gazu, energii elektrycznej, wywozu nieczystości stałych, podatków i innych opłat publiczno-prawnych, opłat za dzierżawę lub użytkowanie wieczyste gruntów, remontów, konserwacji, zarządu (*administracja*) oraz ponoszonych na działalność społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez Spółdzielnię. Składniki powyższych opłat oraz zasady ich naliczania i rozliczania ustala Rada Nadzorcza w drodze uchwały.

3. Za opłaty, o których mowa w ust. 1<sup>1</sup> pkt 1 – pkt 2 i pkt 4, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

4. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 3, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.



5. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat lokalowych, o których mowa w ust. 1<sup>1</sup>. Jednakże członek ma obowiązek informować Spółdzielnię na piśmie o występujących jego zdaniem nieprawidłowościach w dostarczanych przez Spółdzielnię zawiadomieniach o zmianie wysokości opłat oraz stanie salda opłat za użytkowanie lokalu w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty ich otrzymania.

6. Od niewpłaconych w terminie należności z tytułu opłat, Spółdzielnia pobiera opłaty za zwłokę w wysokości ustawowej.

7. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

8. Opłaty, o których mowa w ust. 1<sup>1</sup>, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

9. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1<sup>1</sup>, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1<sup>1</sup>, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

10. Członkowie Spółdzielni, 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. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości, a ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

11. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

12. Wpłaty wnoszone przez użytkowników lokali zalicza się w kolejności na: odsetki, zaległe opłaty z tytułu użytkowania lokali, zaległe i bieżące opłaty z tytułu postępowań sądowych i egzekucyjnych, opłaty z tytułu działań upominawczych Spółdzielni i bieżące opłaty z tytułu użytkowania lokali.

13. Członkowie Spółdzielni i osoby nie będące członkami, które mają zadłużenia w opłatach za użytkowanie lokali przekraczające wysokość jednomiesięcznej opłaty z tego tytułu, pokrywają koszty opracowania, wydruku i przesyłki kierowanych do nich wezwań do zapłaty, w wysokości 10,00 zł netto za każde wezwanie.

§ 10. 1. Wnioski w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, (z wyjątkiem spraw dotyczących wykluczenia i wykreślenia członka, które pozostają w kompetencji Rady Nadzorczej) powinny być rozpatrzone przez Zarząd w terminie dwóch miesięcy od daty ich złożenia.

2. Uchwały Zarządu podejmowane w sprawach, o których mowa w ust.1 są ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, z wyjątkiem spraw wskazanych w statucie.

3. Od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu członka przysługuje mu odwołanie do Walnego Zgromadzenia, które może złożyć w terminie miesiąca od dnia doręczenia skarżonej uchwały. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.



4. Spółdzielnia jest obowiązana doręczyć odwołującemu się odpis uchwały organu odwoławczego wraz z uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od daty podjęcia uchwały.

5. Wszelkie przesyłki kierowane do członków Spółdzielni na adres przez nich wskazany w deklaracji członkowskiej lub w sposób określony w § 9 ust. 1 pkt 6, mogą być doręczane, po uprzedniej pisemnej zgodzie adresata, poprzez ich komisyjne umieszczenie w skrzynkach pocztowych, lub za pośrednictwem osoby działającej samodzielnie, ale za pokwitowaniem adresata, lub listem poleconym bez potwierdzenia odbioru, lub drogą mailową na adres poczty elektronicznej wskazany przez członka Spółdzielni do korespondencji. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni wszelka korespondencja może być doręczana wyłącznie listami poleconymi na jego koszt.

6. Postanowienia ustępów poprzedzających o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze umarza się.

§ 11. 1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.

3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

- 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.

4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

5. [skreślony]

6. Jeżeli rodzaj remontu tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

7. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

8. [skreślony]



### III<sup>1</sup> WPISOWE, UDZIAŁY I WKŁADY.

§ 12. 1. Wysokość wpisowego wynosi  $\frac{1}{4}$  minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679, z 2004 r. Nr 240, poz. 2407 oraz z 2005 r. Nr 157, poz. 1314).

2. Udział wynosi połowę minimalnego miesięcznego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ust. 1, przy czym członek jest obowiązany zadeklarować i wpłacić jeden udział za każdy lokal.

3. Wpisowe i udziały, zadeklarowane przy przystąpieniu do Spółdzielni, członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków.

§ 13. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie części kosztów budowy lokalu po odliczeniu uzyskanej przez Spółdzielnię pomocy ze środków publicznych.

2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy lokalu.

3. ~~[skreślony]~~

§ 14. 1. ~~[skreślony]~~

2. Wartością rynkową lokalu jest wartość określona, przez rzeczoznawcę majątkowego, na podstawie przepisów działu IV rozdziału I ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 15. Wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni powinien być wniesiony przed zasiedleniem lokalu.

### III<sup>2</sup> PRAWA DO LOKALI.

#### 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 16. 1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie Spółdzielni.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.



7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia Spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

9. 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 tego lokalu.

§ 17. 1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.

2. Członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

4. ~~[skreślony]~~

§ 18. 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:

- 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
- 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat lokalowych za 6 miesięcy.

3. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 2, wobec jednego albo obojga małżonków.



4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.

5. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 22, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając członków o przetargu poprzez wywieszenie stosownych ogłoszeń na jej budynkach i w siedzibie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną na dzień wygaśnięcia prawa. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 17 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat lokalowych, o których mowa w § 9 ust. 1<sup>1</sup> i ust. 2, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

10. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 7, jest opróżnienie lokalu.

11. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

#### § 19. ~~[skreślony]~~

§ 20. 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 ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 17 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 9 ust. 1<sup>1</sup>.

2. Umowę, o której mowa w ust. 1, zawiera się w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce



nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 21. 1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu 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. 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 ustępu poprzedzającego stosuje się odpowiednio.

4. Przepis ust. 3 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 22. 1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 21 ust. 1 lub ust. 2, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 18 lub niedokonania czynności, o których mowa w § 21 ust. 3, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

3. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, 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.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 – ust. 3, 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, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo ust. 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.



5. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącą osobę, której członkostwo ustało.

6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 18 ust. 7 i ust. 8.

7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust.3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 23. [skreślony]

## 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 24. [skreślony]

§ 25. 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 przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat lokalowych.

2. Na pisemne żądanie osób wymienionych w ust.1, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na nich ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe stanowią udział powierzchni użytkowej miejsca postojowego w łącznej powierzchni użytkowej wszystkich miejsc postojowych w tym garażu.

3. Do terminów zawarcia umów, o jakich mowa w ust. 1 i ust. 2, stosuje się § 20 ust. 2, a do kosztów tychże umów stosuje się § 20 ust. 3.

§ 26. [skreślony]

§ 27. 1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Zgodnie ze stosownym uregulowaniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na notariuszu ciąży obowiązek niezwłocznego przesłania do Spółdzielni wypisu tego aktu.

4. [skreślony]

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

§ 28. [skreślony]

§ 29. [skreślony]

§ 30. [skreślony]



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

§ 32. 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 spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 33. [skreślony]

§ 34. 1. 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. 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 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio.

§ 35. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 9 ust. 1<sup>1</sup> i ust. 2, rażącego lub uporczywego wykroczenia 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. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 36. [skreślony]

§ 37. [skreślony]

§ 38. [skreślony]

§ 39. [skreślony]

§ 40. [skreślony]

§ 41. 1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 42. 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.

§ 43. 1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.



2. Jeżeli w toku postępowania, o którym mowa w ust. 1 nabywcą budynku lub udziału w budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa, zgodnie ze stosownymi unormowaniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, byłym członkom przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków tej spółdzielni.

3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

## 2<sup>1</sup>. Zamiana lokali.

§ 44. 1. W miarę posiadanych możliwości – Spółdzielnia dokonuje zamian mieszkań, objętych lokatorskim prawem do lokalu, na wniosek członków Spółdzielni. W szczególności Zarząd podejmuje uchwały w sprawach zamian w przypadkach, gdy:

- 1) wniosek dotyczy zamiany mieszkań między członkami Spółdzielni. Warunkiem otrzymania zgody na zamianę jest brak zadłużeń wobec Spółdzielni z tytułu użytkowania zamienianych mieszkań,
- 2) zamiana mieszkania następuje między członkiem Spółdzielni, a osobą fizyczną spoza Spółdzielni na wniosek członka Spółdzielni. Warunkiem uzyskania zgody na zamianę jest wcześniejsze uregulowanie ewentualnych zadłużeń wobec Spółdzielni z tytułu użytkowania zamienianego lokalu, znajdującego się w zasobach Spółdzielni,
- 3) zamiany dokonuje się w przypadku, gdy z członkiem zawiera się umowę na spółdzielcze lokatorskie prawo do mniejszego lokalu.

2. Uchwałę w sprawie zamiany mieszkania Zarząd podejmuje w terminie do dwóch tygodni od daty złożenia wniosku. W zawiadomieniu o decyzji w sprawie zamiany, przesłanym zainteresowanemu członkowi Spółdzielni w terminie 14 dni od jej podjęcia należy poinformować członka o przysługującym mu uprawnieniu do złożenia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

3. Odwołanie członka od uchwały, o której mowa w ust.2 Rada Nadzorcza rozpatruje w terminie dwóch miesięcy od jej otrzymania. O podjętej w tej sprawie uchwale powiadamia się zainteresowanego członka Spółdzielni w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 45. Przy rozliczaniu z członkami w związku z zamianą lokali oraz przy określaniu zobowiązań z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu dotyczące wkładów mieszkaniowych.

## 3. Prawo odrębnej własności lokalu.

§ 46. 1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,



- 5) określenia tytułu prawnego do gruntu pod budowę,
- 6) terminy wpłat wkładu budowlanego,
- 7) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
- 8) termin ustanowienia odrębnej własności lokalu.

2. Członek, o którym mowa w ust. 1 wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Wysokość zaliczek na wkład budowlany, rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminów dokonywania wpłat określa Zarząd.

4. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 i ust. 2 nie dotyczą członków, którzy zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

§ 47. 1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje ekspektatywa, która jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepis § 51 statutu stosuje się odpowiednio.

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

§ 48. 1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 46 ust. 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

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

§ 49. 1. W nowowyzbudowanym budynku Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 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 albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

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



2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust.1.

§ 51. 1. *[skreślony]*

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem przepisu § 6 ust. 1 – 3.

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

§ 52. *[skreślony]*

§ 53. *[skreślony]*

#### IV USTANIE CZŁONKOSTWA.

§ 54. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka.

§ 55. 1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi.

2. Okres wypowiedzenia wynosi 7 dni i rozpoczyna się w dniu następnym po złożeniu wypowiedzenia.

3. Za datę wystąpienia ze Spółdzielni uważa się dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 56. 1. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie, albo wykreślenie członka.

2. 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. Przyczyną wykluczenia jest w szczególności:

- 1) działanie na szkodę Spółdzielni,
- 2) uciążliwe i powtarzające się zakłócanie porządku domowego,
- 3) naruszanie przepisów prawa i postanowień statutu,
- 4) nie wywiązywanie się z zobowiązań wobec Spółdzielni, w tym określonych w § 9 ust. 1 i ust. 1<sup>1</sup>,
- 5) wprowadzanie Spółdzielni w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

§ 57. 1. Członek niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni.

2. Wykreślenie w szczególności może nastąpić, gdy członek Spółdzielni:

- 1) nie uiszcza w terminie opłat, o których mowa w § 9 ust. 1<sup>1</sup> przez okres co najmniej 6 miesięcy;
- 2) członek nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału, bądź wkładu mieszkaniowego lub budowlanego;



- 3) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w następstwie przejęcia tego prawa przez wierzyciela w postępowaniu egzekucyjnym;
- 4) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni;
- 5) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa;
- 6) zbył prawo odrębnej własności lokalu jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa.

§ 58. 1. Uchwałę o wykluczeniu lub wykreśleniu członka podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu. Na posiedzenie, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia, Rada Nadzorcza wzywa na piśmie zainteresowanego członka lub jego pełnomocnika, na co najmniej 14 dni przed terminem posiedzenia. Jeżeli członek, nie przybędzie na posiedzenie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek o wykluczenie bądź wykreślenie bez jego udziału.

2. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka listem poleconym w ciągu dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Do zawiadomienia należy dołączyć uzasadnienie decyzji, podać tryb i termin wniesienia odwołania. Uzasadnienie decyzji winno przedstawić w szczególności motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia lub wykreślenia określone w Statucie.

§ 59. 1. Wykluczony lub wykreślony członek Spółdzielni ma prawo:

- 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia, w terminie jednego miesiąca od dnia doręczenia zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem, albo
- 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem, przepisy art. 42 ustawy stosuje się odpowiednio.

2. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je.

3. Odwołanie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Odwołujący się członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia, co najmniej trzy tygodnie przed tym terminem.

4. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust.1 pkt.2, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

5. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

- 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
- 2) 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,
- 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia



4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§ 60. 1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła jego śmierć.

2. Członka – osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiło uprawomocnienie się decyzji o utracie osobowości prawnej.

V ~~[skreślony]~~

~~§ 61. [skreślony]~~

~~§ 62. [skreślony]~~

~~§ 63. [skreślony]~~

~~§ 64. [skreślony]~~

#### V<sup>1</sup> ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU.

~~§ 65. [skreślony]~~

§ 65<sup>1</sup>. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały, za wyjątkiem wszakże wpłat przekraczających ilość udziałów, których zadeklarowania wymaga statut obowiązujący w chwili żądania zwrotu. 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.

§ 66. 1. Rozliczenie z byłym członkiem, ze spadkobiercami zmarłego członka lub z następcą prawnym członka – osoby prawnej, powinno być dokonane:

- 1) z tytułu udziałów – na dzień ustania członkostwa;
- 2) z tytułu równowartości lokalu – na dzień wygaśnięcia tego prawa;
- 3) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego – na dzień rozwiązania umowy, o jakiej mowa w § 17 ust. 1.

2. Równowartość lokalu ustala się na podstawie operatu sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 67. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej, powinna być dokonana:

- 1) z tytułu udziałów – nie później niż w ciągu jednego miesiąca od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu jednego miesiąca od zawiadomienia Spółdzielni o prawomocnym stwierdzeniu nabycia spadku, jeżeli stwierdzenie to nastąpiło już po wymienionym wyżej zatwierdzeniu sprawozdania;
- 2) z tytułu równowartości lokalu – w terminie miesiąca od dnia wydania lokalu Spółdzielni, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, w terminie, o jakim mowa w pkt 1.
- 3) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu budowlanego – w terminie określonym w umowie, o jakiej mowa w § 17 ust. 1, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, w terminie, o jakim mowa w pkt 1.

## VI ORGANY SPÓŁDZIELNI.

### 1. Przepisy ogólne.

§ 68. 1. Organami Spółdzielni są: (1) Walne Zgromadzenie, (2) Rada Nadzorcza, (3) Zarząd i (4) Komitet Domowy, z chwilą ukonstytuowania się.

2. Tryb zwoływania posiedzeń i obradowania organów Spółdzielni oraz warunki i sposób podejmowania przez nie uchwał określa statut lub przewidziane w nim regulaminy.

3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez każdy organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.<sup>4</sup>

§ 69. 1. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje w głosowaniu tajnym.

2. [~~skreślony~~]

3. W drugiej i kolejnych turach wyborów dokonuje się spośród kandydatów, w liczbie nie większej niż dwukrotna liczba nieobsadzonych mandatów i którzy w poprzedniej turze wyborów uzyskali kolejno największą liczbę głosów za ich wyborem.

4. W przypadku, gdy dwu lub więcej kandydatów na nieobsadzone miejsca mandatu uzyska tę samą liczbę głosów za i przeciw wyborowi wówczas zostaje przeprowadzone kolejne głosowanie, w którym uczestniczą ww. kandydaci. W takim przypadku o wyborze decyduje zwykła większość głosów.

5. Jeśli w przypadku określonym w ust.4 dwa tajne głosowania nie przyniosą rozstrzygnięcia, wówczas wybory zostają przeniesione na kolejne zebranie organu Spółdzielni.

6. Głos jest ważny, jeżeli głosujący zajął jednoznaczne stanowisko wobec każdego z kandydatów oraz liczba kandydatów, za wyborem których opowiedział się głosujący, nie przekracza liczby miejsc mandatowych.

### 2. Walne Zgromadzenie.

§ 70. 1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Członek bierze udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Jednakże członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mający takiej zdolności biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

3. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta, jednakże osoby, z których pomocy korzysta członek, nie mają prawa zabierania głosu.

4. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej z prawem zabierania głosu, a także – z głosem doradczym – goście zaproszeni przez organ zwołujący Walne Zgromadzenie.

---

<sup>4</sup> § 68 ust 3 dodany mocą § 1 ust. 1 Uchwały nr 15/13 VI Walnego Zgromadzenia SBM STOKŁOSY z 12.06.2013 r. w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY.



§ 71. 1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i inwestycyjnej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady 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 nieruchomości, zbycia zakładu, zbycia prawa użytkowania wieczystego 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 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) [skreślony]
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) wydzielenie jednostek organizacyjnych na wewnętrzny rozrachunek gospodarczy,
- 16) [skreślony]
- 17) [skreślony]

2. [skreślony]

§ 72. 1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

2. Ponadto Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej lub na żądanie co najmniej 1/10 członków.

3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.

4. W przypadku wskazanym w ust.2, Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się ono odbyć przed upływem 4 (czterech) tygodni od daty zgłoszenia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 73. 1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno określać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.



2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

5. Zarząd przygotowuje pod względem formalnym i przedłoży pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projekty uchwał i poprawek zgłoszone przez członków Spółdzielni.

#### § 74. [~~skreślony~~]

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

2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

3. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana większość członków, obliczona zgodnie z zasadą określoną w § 68 ust. 3 Statutu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w Walnym Zgromadzeniu, na którym uchwała poddana była pod głosowanie uczestniczyło co najmniej 1/10 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.<sup>5</sup>

4. Uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczące:

- 1) likwidacji Spółdzielni – podejmowane są większością  $\frac{3}{4}$  głosów;
- 2) zmiany statutu, połączenia się z inną Spółdzielnią oraz odwołania członków Rady Nadzorczej lub Zarządu – podejmowane są większością  $\frac{2}{3}$  głosów.

§ 75<sup>1</sup>. 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. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.

---

<sup>5</sup> § 75 ust 3 w brzmieniu ustalonym § 1 ust. 2 Uchwały nr 15/13 VI Walnego Zgromadzenia SBM STOKŁOSY z 12.06.2013 r. w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY.



5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia jego odbycia, 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.

7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust.6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.

8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust.6, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.

9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 76. 1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przedstawiciel organu, który zwołał to Zgromadzenie i zarządza wybór prezydium w głosowaniu jawnym w składzie: przewodniczący, zastępca i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium.

2. Po dokonaniu wyboru prezydium, przewodniczący zarządza głosowanie w sprawie porządku obrad. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć je do następnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność spraw w porządku obrad, nie może jednak wprowadzić do porządku obrad Zgromadzenia spraw nie przewidzianych w nim wcześniej.

§ 76<sup>1</sup>. 1. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona komisję skrutacyjną, której zadaniem jest:

- 1) sprawdzanie na podstawie wykazu członków ich obecności na Zgromadzeniu oraz podawanie liczby obecnych członków;
- 2) obliczanie wyników głosowania i podawanie tych wyników przewodniczącemu Zgromadzenia oraz wykonywanie innych czynności związanych z przeprowadzeniem głosowania;
- 3) przedstawianie zgłoszonych kandydatur w wyborach do Rady Nadzorczej lub delegatów na zjazd związku.

2. Komisja skrutacyjna wybiera ze swego grona przewodniczącego komisji. Przewodniczący składa Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji. Z przeprowadzonych czynności komisja sporządza protokół, który to protokół obowiązani są podpisać wszyscy jej członkowie.

3. Głosowania na Walnym Zgromadzeniu mogą odbywać się za pomocą elektronicznego urządzenia do liczenia głosów lub w inny sposób podany do wiadomości zebranim przed głosowaniem, zapewniający nieskrępowane oddanie głosu, a w razie konieczności w sposób tajny.

§ 76<sup>2</sup>. 1. Po przedstawieniu sprawy, zamieszczonej w porządku obrad przewodniczący Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą większości obecnych członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.



2. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przewodniczący udziela głosu poza kolejnością.

3. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Niestosującym się do uwag przewodniczący może odebrać głos. Przewodniczący może raz udzielić głosu w ramach repliki.

4. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.

5. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące: 1) głosowania bez dyskusji; 2) przerywania dyskusji; 3) zamknięcia listy mówców; 4) ograniczenia czasu przemówień; 5) zarządzenia przerwy w obradach. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy – jeden za i jeden przeciw wnioskowi. Po zamknięciu dyskusji przewodniczący Zgromadzenia poddaje pod głosowanie wnioski, które przyjmuje się zwykłą większością głosów.

6. Przewodniczący Zgromadzenia bierze udział w dyskusji również po zgłoszeniu. Wszystkie pozostałe zasady udziału w dyskusji obowiązują również wszystkich członków prezydium.

7. Oświadczenia do protokołu powinny być składane na piśmie – osobno w różnych sprawach z podaniem imienia i nazwiska na ręce sekretarza Zgromadzenia w czasie Zgromadzenia.

8. Prowadzący Walne Zgromadzenie ma obowiązek poddać pod głosowanie wszystkie projekty uchwał, które zostały przygotowane pod obrady Walnego Zgromadzenia.

§ 76<sup>3</sup>. 1. Dla zachowania proporcjonalności i reprezentatywności w Radzie Nadzorczej tworzy się w Spółdzielni okręgi wyborcze. Podziału na okręgi wyborcze dokonuje Rada Nadzorcza najpóźniej do końca pierwszego kwartału tego roku, w którym upływa kadencja Rady Nadzorczej, przyjmując zasadę, że w każdym okręgu wyborczym liczba członków Spółdzielni powinna zawierać się między 500 – 700 członków a członkowie zamieszkali w jednym budynku nie mogą należeć do dwu okręgów wyborczych. Z każdego z okręgów wyborczych Walne Zgromadzenie może wybrać najwyżej dwu członków Rady Nadzorczej.<sup>6</sup>

2. W terminie określonym w §73 ust.3 członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać nieograniczoną liczbę kandydatów na członków Rady Nadzorczej. Zgłoszenie kandydata powinno być poparte przez co najmniej 10 członków Spółdzielni. Kandydat powinien przed upływem tego terminu stawić się osobiście w siedzibie Spółdzielni i złożyć pisemną zgodę na kandydowanie oraz w przypadku, gdy kandydat ma kilka praw do lokali położonych w kilku okręgach wyborczych lub też został zgłoszony więcej niż jeden raz dokonać wyboru, z którego okręgu będzie się ubiegać o mandat członka Rady Nadzorczej a także oświadczenie że nie narusza zakazu konkurencji, a także że nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karnoskarbowe, oraz że nie jest zadłużony wobec Spółdzielni.

<sup>6</sup> § 76<sup>3</sup> ust 1 w brzmieniu ustalonym § 1 ust. 3 Uchwały nr 14/13 VI Walnego Zgromadzenia SBM STOKŁOSY z 12.06.2013 r. w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY.



3. Kandydaci do Rady Nadzorczej mogą być zgłaszani i wybierani na Zgromadzeniu wyłącznie wówczas, gdy Zgromadzenie odwoła tyłu członków Rady Nadzorczej, że ich liczba będzie mniejsza od dziewięciu. Wówczas także zgłaszani kandydaci są zobowiązani do złożenia oświadczeń, o których mowa w ust. 2.

4. Kandydaci, po spełnieniu warunków określonych w ust. 2, są wpisywani w kolejności alfabetycznej na listy wyborcze poszczególnych okręgów wyborczych. W przypadku nie dokonania przez kandydata wyboru okręgu, z którego kandyduje, zostaje on umieszczony na liście wyborczej w okręgu, w którym uzyskał pierwsze prawo do lokalu w Spółdzielni.

5. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się za pomocą kart wyborczych, na których zostali umieszczeni kandydaci z podziałem na okręgi wyborcze.

6. Głosujący w każdym z okręgów wyborczych zostawia liczbę nie skreślonych nazwisk nie większą od liczby wakujących miejsc. W przypadku, gdy liczba nie skreślonych nazwisk na złożonej do urny karcie wyborczej jest większa od liczby miejsc wakujących w składzie Rady Nadzorczej, głos uważa się za nieważny.

6<sup>1</sup> Przepisy ust. 5 i ust. 6 nie stosuje się w przypadku liczenia głosów w systemie elektronicznym.

7. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja skrutacyjna. Przewodniczący komisji przedstawia wyniki głosowania.

8. Za osoby wybrane na członków Rady Nadzorczej uważa się tych kandydatów z poszczególnych okręgów wyborczych, którzy otrzymali w nich kolejno największą liczbę głosów, stosownie do postanowień § 69 i § 75 ust. 3, przy czym liczba wybranych osób nie może przekraczać liczby miejsc wakujących w składzie Rady Nadzorczej z danego okręgu wyborczego.

§ 77. 1. Obrady Walnego Zgromadzenia są protokołowane, a protokół podpisują członkowie jego prezydium.

2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

### 3. Rada Nadzorcza.

§ 78. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. W ramach czynności stanowiących dba o dobro członków i przeciwdziała nieuzasadnionemu wzrostowi opłat.

§ 79. 1. Kadencja Rady Nadzorczej jest trzyletnia i trwa licząc od dorocznego Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana i dobiega końca z chwilą otwarcia punktu porządku obrad – wybory członków Rady Nadzorczej na dorocznym Walnym Zgromadzeniu, zwołanym w trzecim roku, po roku w którym Rada Nadzorcza została wybrana.

2. Rada Nadzorcza liczy od 9 (*dziewięciu*) do 14 (*czternastu*) członków wybranych spośród członków Spółdzielni.

3. [*skreślony*]

4. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa w następujących przypadkach:

- 1) z chwilą upływu kadencji,
- 2) z chwilą ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 3) złożenia rezygnacji w formie pisemnej,
- 4) z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią, z wyjątkiem sytuacji przewidzianej w § 91 ust. 1,

5) [*skreślony*]



5. W razie rezygnacji członka Rady Nadzorczej, lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu z tego samego okręgu wyborczego.

6. ~~[skreślony]~~.

§ 80. 1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych i innych programów działalności,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz bilansów,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członków,
  - c) uczestniczenie w lustracjach Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
  - d) kontrola wykonania planów gospodarczych Spółdzielni, kontrola działań Zarządu w zakresie odbioru i rozliczania robót budowlano – remontowych w zasobach Spółdzielni, ocena dbałości o utrzymywanie w należytych stanie substancji mieszkaniowej, terenów zielonych i dróg, badanie okresowych zamknięć rachunkowych, rocznego sprawozdania finansowego i stanu majątku Spółdzielni,
  - e) opiniowanie projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu;
  - f) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
  - g) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabywania lub obciążania nieruchomości albo użytkowania wieczystego, przejmowania w administrację domów oraz majątku nie stanowiącego własności Spółdzielni,
- 4) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę lub zastępców,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni pod względem rzetelności i poprawności, w tym wybór biegłego rewidenta,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy 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 Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 7) uchwalanie regulaminów Zarządu, Komitetu Domowego, gospodarki funduszami celowymi oraz innych regulaminów w sprawach niezastrzeżonych dla innych organów Spółdzielni,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie określenia zasad rozliczania kosztów budowy, ustalenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 9) uchwalanie zasad gospodarowania lokalami wolnymi od roszczeń osób trzecich,
- 10) uchwalanie zasad podziału kosztów eksploatacji zasobami lokali w Spółdzielni,
- 11) uchwalanie zasad użytkowania lokali oraz zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców na terenie Spółdzielni,
- 12) uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług i urządzeń Spółdzielni, zasad ustalania opłat za używanie lokali oraz naliczania i pobierania opłat za wystawianie i doręczanie członkom Spółdzielni oraz innym osobom, zadłużonym wobec Spółdzielni, upomnień i wezwań do zapłaty,



- 13) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu podejmowanych w sprawach wymienionych w § 7 ust. 5,
- 14) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru członków Spółdzielni,
- 16) utrzymywanie kontaktu z członkami Spółdzielni,
- 17) [skreślony]
- 18) wybór przedstawicieli na kongresy i zjazdy związków spółdzielczych, w których Spółdzielnia nie jest zrzeszona.<sup>7</sup>

2. [skreślony]

3. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać stan majątku Spółdzielni.

4. Rada Nadzorcza na dorocznym Walnym Zgromadzeniu składa sprawozdanie ze swej działalności za ubiegły rok obrotowy.

§ 81. 1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego, Zastępcę Przewodniczącego i Sekretarza, którzy tworzą Prezydium Rady Nadzorczej.

2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

3. Radę Nadzorczą na zewnątrz reprezentuje Prezydium lub upoważnieni przez Radę Nadzorczą jej członkowie.

4. [skreślony]

§ 82. 1. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej nowej kadencji zwołuje przewodniczący lub – w jego zastępstwie – inny członek prezydium Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od wyboru.

2. [skreślony]

3. [skreślony]

4. [skreślony]

5. Posiedzenia Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem ust.1, zwołuje w miarę potrzeb, nie rzadziej niż raz na dwa miesiące i prowadzi przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności – jego zastępca. W razie nieobecności przewodniczącego i jego zastępców posiedzenie plenarne prowadzi członek Rady Nadzorczej wybrany przez obecnych.

6. Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności jego zastępca, jest obowiązany do zwołania posiedzenia Rady na pisemny wniosek co najmniej 1/3 członków Rady, na wniosek Zarządu oraz na wniosek Prezydium Rady. W takim przypadku posiedzenie plenarne powinno się odbyć w terminie czternastu dni od daty złożenia wniosku.

7. Rada Nadzorcza powołuje komisję rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

---

<sup>7</sup> § 80 ust 1 pkt 18) dodany mocą § 1 ust. 4 Uchwały nr 14/13 VI Walnego Zgromadzenia SBM STOKŁOSY z 12.06.2013 r. w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni Budowlano-Mieszkańcowej STOKŁOSY.



8. . Każdy członek Rady Nadzorczej otrzymuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej, w formie miesięcznego ryczałtu w tym: Przewodniczący Rady Nadzorczej - 0,7; Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Sekretarz Rady Nadzorczej i Przewodniczący Komisji - 0,6; pozostali członkowie Rady Nadzorczej - 0,5 minimalnego miesięcznego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, bez względu na liczbę posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej w danym miesiącu.<sup>8</sup>

§ 83. Sprawy wnoszone przez członków Spółdzielni do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone przez Radę w terminie 30 dni, chyba, że Statut stanowi inaczej. O sposobie załatwienia sprawy Rada zawiadamia zainteresowanych członków na piśmie.

§ 84. 1. Termin i porządek obrad ustala przewodniczący Rady Nadzorczej w porozumieniu z prezydium Rady. Na wniosek uprawnionych do żądania zwołania posiedzenia Rady, zgodnie z § 82 ust. 6, w porządku obrad posiedzenia powinny być zamieszczone oznaczone przez nich sprawy.

2. Zawiadomienie o terminie posiedzenia Rady wraz z porządkiem obrad doręcza się członkom Rady oraz osobom uprawnionym do brania w nim udziału przynajmniej na siedem dni przed wyznaczonym terminem. Do zawiadomienia powinny być dołączone projekty uchwał i inne materiały w sprawach, które mają być rozpatrywane przez Radę.

3. Na posiedzeniu, przed zatwierdzeniem porządku obrad, członek Rady lub Zarządu może zgłosić przewodniczącemu Rady wniosek o zmianę lub uzupełnienie porządku obrad.

4. W posiedzeniu Rady mogą brać udział osoby zaproszone przez przewodniczącego Rady lub przez prowadzącego to posiedzenie – zgodnie z § 82 ust. 5 – członka Rady.

§ 84<sup>1</sup>. 1. Prowadzący posiedzenie Rady stwierdza prawidłowość jego zwołania i zdolność do podejmowania uchwał.

2. Prowadzący posiedzenie kieruje jego przebiegiem, udziela głosu, zarządza głosowanie oraz ogłasza wyniki.

3. W sprawach formalnych prowadzący posiedzenie udziela głosu poza kolejnością zgłaszania się. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące sposobu obradowania i głosowania.

4. Wnioski i oświadczenia do protokołu mogą być zgłaszane ustnie lub na piśmie.

§ 84<sup>2</sup>. 1. W sprawach rozpatrywanych na posiedzeniach plenarnych Rada podejmuje rozstrzygnięcia w formie uchwał.

2. Sprawy umieszczone w porządku obrad posiedzenia plenarnego Rady, a zwłaszcza kończone uchwałą, powinny być wcześniej zaopiniowane przez właściwe komisje Rady i w miarę potrzeby przez Zarząd oraz przez radcę prawnego.

3. Uchwały Rady są podejmowane zwykłą większością głosów, w obecności co najmniej połowy statutowej liczby jej członków, jednakże w sprawach wymienionych w § 80 ust. 1 pkt 3 i pkt 4 uchwały podejmowane są większością 2/3 głosów, w obecności co najmniej 2/3 członków Rady Nadzorczej.

4. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członka Zarządu. Na żądanie co najmniej dwóch obecnych członków Rady, przewodniczący zebrania zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach.

---

<sup>8</sup> § 82 ust 8 w brzmieniu ustalonym § 1 Uchwały nr 1/13 VI Walnego Zgromadzenia SBM STOKŁOSY z 12.06.2013 r. w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni Budowlano-Mieszkańcowej STOKŁOSY



§ 84<sup>3</sup>. Z obrad Rady sporządza się protokół, który po przyjęciu jest podpisywany przez przewodniczącego posiedzenia i sekretarza Rady.

§ 84<sup>4</sup>. 1. Komisja Rady wybiera ze swego grona przewodniczącego.

2. Członek Rady, pracujący jednocześnie w kilku komisjach, może być przewodniczącym tylko jednej z nich.

3. Komisja uzgadnia stanowisko przez głosowanie zwykłą większością głosów. Członek Komisji może uzasadnić swoje zdanie odrębnie krótkim zapisem w protokole z prac Komisji.

4. Protokół z posiedzenia Komisji podpisuje przewodniczący Komisji.

5. Komisja Rady rozpatruje sprawy: zlecone przez Radę; zgłoszone na Walnym Zgromadzeniu, wniesione do Rady Nadzorczej, podjęte z własnej inicjatywy po uzyskaniu aprobaty Rady.

§ 84<sup>5</sup>. 1. Rada wybiera członków Zarządu Spółdzielni w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Wyboru dokonuje się na każdą z funkcji oddzielnie.

2. Po zgłoszeniu kandydatur przewodniczący zebrania przedstawia ostateczną listę kandydatów w porządku alfabetycznym i zarządza wybranie komisji skrutacyjnej dla przeprowadzenia wyborów.

3. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.

4. Kartę wyborczą uznaje się za nieważną, gdy liczba nie skreślonych nazwisk jest większa od jednego.

5. W przypadku, gdy żaden z kandydatów nie uzyskał wymaganej – zgodnie z przepisem § 84<sup>2</sup> ust. 3 – liczby głosów, głosowanie powtarza się na następnym posiedzeniu Rady, a lista kandydatów powinna być ponownie ustalona.

#### 4. Zarząd.

§ 85. 1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Zarząd, w ramach swoich kompetencji, dba o dobro ogółu członków Spółdzielni, prowadzi racjonalną gospodarkę i przeciwdziała nieuzasadnionemu wzrostowi opłat.

3. Zarząd składa się z dwóch lub trzech osób wybranych przez Radę Nadzorczą.

4. Jeżeli Zarząd jest dwuosobowy w skład Zarządu wchodzi prezes i jego zastępca. W przypadku, gdy Zarząd jest trzyosobowy w skład Zarządu wchodzi prezes i jego dwaj zastępcy.

5. Prezesa Zarządu wybiera się po przeprowadzeniu konkursu. Zasady i tryb przeprowadzenia konkursu określa Rada Nadzorcza.

§ 86. 1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie decyzji i czynności niezastrzeżonych w Prawie spółdzielczym lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich,
- 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych oraz planów działalności społecznej i kulturalnej,
- 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 4) dbanie o majątek Spółdzielni, sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej,



- 5) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 6) współdziałanie z organami władzy terenowej oraz z organizacjami spółdzielczymi i społecznymi.

2. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

3. Zarząd składa sprawozdania z działalności Spółdzielni Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu. Sprawozdanie na Walne Zgromadzenie obejmuje rok obrotowy.

4. Sprawy wnoszone przez członków Spółdzielni do Zarządu, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w terminie 30 dni, chyba, że statut stanowi inaczej. O sposobie załatwienia sprawy Zarząd zawiadamia zainteresowanych członków na piśmie.

5. Zarząd podejmując ważne decyzje w tym terenowo – prawne powinien zasięgać opinii członków Spółdzielni, przeprowadzając w tym celu stosowną ankietę. Wyniki ankiety są wiążące, jeżeli ponad połowa członków zamieszkałych w budynku lub rejonie, którego dotyczy ankieta wypowie się za jedną z propozycji. W przypadku zamiaru realizacji nowych inwestycji Zarząd jest zobowiązany zasięgnąć opinii członków zamieszkałych bezpośrednio w rejonie oddziaływania planowanej inwestycji.

§ 87. 1. Zarząd może, za zgodą Rady Nadzorczej, upoważnić jednego z członków Zarządu do pełnienia obowiązków pracodawcy wobec pracowników Spółdzielni.

2. Udzielenie przez Zarząd pełnomocnictwa do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni wymaga zgody Rady Nadzorczej.

3. Członkowie Zarządu otrzymują wynagrodzenie, w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą.

§ 88. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu z prokurentem lub pełnomocnikiem Zarządu.

§ 89. 1. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, co najmniej jednak dwa razy w miesiącu. Zwołuje je prezes Zarządu, a w razie jego nieobecności – zastępca prezesa.

2. Uchwały Zarządu są ważne, jeżeli zostały podjęte w obecności, co najmniej dwóch członków Zarządu.

§ 90. Regulamin Zarządu, uchwalony przez Radę Nadzorczą, określa podział czynności między członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne pracy Zarządu.

## 5. Przepisy wspólne dla członków Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 91. 1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może delegować, spośród swoich członków, osobę do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu na okres nie dłuższy niż trzy miesiące. W wyjątkowych przypadkach okres ten może być przedłużony o następne trzy miesiące.

2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących, a w szczególności w sprawach majątkowych, spodziewanej korzyści materialnej oraz udzielenia absolutorium.

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



4. Uchwała w sprawie wyboru pracownika do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni. W innych przypadkach naruszenia innych zakazów wskazanych w ust. 3, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Walne Zgromadzenie w celu odwołania zawieszono-ego członka Rady Nadzorczej, bądź uchylenia tego zawieszenia, zostanie zwołane przez Zarząd w terminie do 6 tygodni od otrzymania zawiadomienia od Rady Nadzorczej o zawieszeniu członka.

5. [skreślony]

6. Członek Rady i Zarządu oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

7. [skreślony]

8. [skreślony]

9. [skreślony]

10. [skreślony]

11. [skreślony]

§ 92. [skreślony]

§ 93. [skreślony]

§ 94. [skreślony]

§ 95. [skreślony]

## 6. Komitet Domowy.

§ 96. Zadaniem Komitetu Domowego jest integrowanie środowiska mieszkańców domu oraz pomoc pozostałym organom Spółdzielni w rozpoznawaniu i rozwiązywaniu problemów i potrzeb tego środowiska:

- 1) Komitet Domowy jest reprezentacją mieszkańców domu wobec pozostałych organów Spółdzielni;
- 2) Komitet Domowy składa się z 3 – 5 osób wybranych, na okres trzech lat, spośród członków zamieszkałych w domu Spółdzielni;
- 3) Komitet Domowy dokonuje we własnym gronie wyboru przewodniczącego i sekretarza;
- 4) w zebraniach Komitetu ma(ją) prawo uczestniczyć z głosem doradczym wydelegowany członek Rady Nadzorczej, wyznaczony przez Zarząd pracownik Spółdzielni oraz pełnoletni mieszkańcy danego domu;
- 5) członkowie Komitetu Domowego są wybierani i odwoływani w głosowaniu tajnym na zebraniu członków Spółdzielni zamieszkałych w budynku;
- 6) zebranie wyborcze jest zwoływane przez Zarząd na pisemny wniosek Rady Nadzorczej lub minimum 10% członków zamieszkałych w budynku. Zebranie powinno zostać zwołane w ciągu 30 dni od daty wpływu wniosku;
- 7) zebranie członków Spółdzielni zamieszkałych w budynku może dokonywać wyboru i odwoływać członków Komitetu Domowego, jeżeli liczba członków biorących udział w głosowaniu jest co najmniej dwukrotnie większa od liczby wybieranych członków Komitetu Domowego.

§ 97. Do zakresu uprawnień Komitetu Domowego należy:

- 1) organizowanie zebrań mieszkańców danego domu, w celu omawiania spraw dla nich istotnych,



- 2) społeczny nadzór i kontrola nad utrzymaniem we właściwym stanie technicznym budynku oraz terenu wokół niego, a także zgłaszanie wniosków w tych sprawach organom Spółdzielni,
- 3) społeczny nadzór i kontrola nad wykonywaniem zadań, wynikających z zakresu obowiązków administratora i gospodarza domu (*firmy sprzątającej*) oraz zgłaszanie wniosków w tych sprawach Zarządowi Spółdzielni,
- 4) udzielanie pomocy i mediacja w rozwiązywaniu przez członków spraw sąsiedzkich,
- 5) wnioskowanie i opiniowanie w przedmiocie planowanych w budynku remontów,
- 6) udział w przeglądach stanu technicznego budynku,
- 7) uczestniczenie, z głosem doradczym, w odbiorach robót remontowych wykonywanych na terenie działania Komitetu oraz zgłaszanie uwag odnośnie ich wykonania,
- 8) opiniowanie decyzji, co do przeznaczenia części wspólnych danego domu,
- 9) otrzymywanie informacji i wyrażanie opinii o rocznym rozliczeniu wpływów i kosztów poniesionych w budynku,
- 10) weryfikowanie liczby osób zgłoszonych do opłat za korzystanie z lokali ze stanem faktycznym,
- 11) organizowanie pomocy sąsiedzkiej dla osób jej potrzebujących,
- 12) zgłaszanie Radzie Nadzorczej wniosków i uwag w sprawie zmian w „Regulaminie użytkowania lokali oraz zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców w SBM STOKŁOSY” oraz w „Regulaminie Komitetu Domowego SBM STOKŁOSY”,
- 13) składanie mieszkańcom, raz w roku, informacji z działalności Komitetu Domowego,
- 14) podejmowanie inicjatyw dotyczących działań wspólnych mieszkańców domu,
- 15) wyrażanie opinii oraz zgłaszanie wniosków do Zarządu i Rady Nadzorczej dotyczących stanu technicznego i estetycznego budynku i jego otoczenia,
- 16) *[skreślony]*
- 17) zgłaszanie postulatów dot. użytkowników lokali użytkowych, znajdujących się w budynku.

§ 98. 1. Szczegółowy tryb obradowania Komitetów Domowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. Od stanowisk przyjętych przez Komitet Domowy przysługuje mieszkańcom – członkom Spółdzielni odwołanie do Rady Nadzorczej.

VII *[skreślony]*

§ 99. *[skreślony]*

## VIII GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

§ 100. 1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego.

2. Spółdzielnia tworzy fundusze własne:

- 1) udziałowy;
- 2) zasobowy;
- 3) wkładów budowlanych;
- 4) wkładów mieszkaniowych;
- 5) wkładów mieszkaniowych i budowlanych na modernizację i rozbudowę budynków mieszkalnych.



3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

3<sup>1</sup>. Do czasu wyodrębnienia poszczególnych nieruchomości Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do prowadzenia ewidencji przychodów i kosztów funduszu remontowego na poszczególne budynki mieszkalne wielorodzinne i domy jednorodzinne. Wyniki powyższej ewidencji stanowią jeden z elementów kalkulacji wysokości opłat na fundusz remontowy, ustalanych odrębnie dla każdego z budynków wielorodzinnych i domów jednorodzinnych. W powyższej ewidencji uwzględnia się wyniki dotychczas prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji przychodów i kosztów funduszu remontowego.

4. Spółdzielnia tworzy fundusz świadczeń socjalnych dla pracowników.

5. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

6. Zasady gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 2 i 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

7. W przypadku realizacji inwestycji Spółdzielnia może pokryć z funduszu zasobowego niezbędne wydatki, poniesienie, których umożliwi zawarcie umów, o których mowa w § 46. Środki wykorzystane z funduszu zasobowego podlegają zwrotowi z wpłat dokonywanych przez członków wymienionych w § 46. Środki zwracane do funduszu zasobowego są powiększane o oprocentowanie równe oprocentowaniu bonów skarbowych.

8. Jeżeli Spółdzielnia realizuje inwestycje w celu ustanowienia na swoją rzecz prawa odrębnej własności lokali to wówczas może pokryć z funduszu zasobowego koszty realizacji ww. lokali a przychody z wynajmu tych lokali zasila fundusz zasobowy Spółdzielni do wysokości wydatkowanych kwot łącznie z kosztem wykorzystania pieniądza w czasie. Przepis ustępu 7 stosuje się odpowiednio.

9. Wydatki z funduszu zasobowego, o których mowa w ust. 7 i 8 niniejszego paragrafu, nie mogą przekroczyć 30% funduszu zasobowego dla zadań inwestycyjnych, chyba, że Walne Zgromadzenie postanowi zwiększyć te wydatki.<sup>9</sup>

10. Po wyodrębnieniu się poszczególnych nieruchomości Zarząd prowadzi ewidencję przychodów i kosztów, o których mowa w § 9 ust. 1<sup>1</sup> i ust. 3<sup>1</sup>.

§ 101. 1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Spółdzielnia prowadzi bezwynikową działalność gospodarczą dla potrzeb ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych i jest zwolniona w zakresie prowadzenia działalności gospodarki mieszkaniowej w części przeznaczanej na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.

3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane.

<sup>9</sup> § 100 ust 9 w brzmieniu ustalonym § 1 ust. 1 Uchwały nr 22/13 VI Walnego Zgromadzenia SBM STOKŁOSY z 12.06.2013 r. w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY.



4. Każdy członek Spółdzielni może zapoznać się z danymi sprawozdania rocznego i dokonać odpisu.

§ 102. 1. 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. Do korzystania z pożytków i przychodów, o których mowa wyżej nie są uprawnieni właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemcy lokali mieszkalnych oraz osoby, które użytkują lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.

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

3. Umorzenie środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz z funduszu wkładów mieszkaniowych, obciąża odpowiednio te fundusze.

4. *[skreślony]*

5. Walne Zgromadzenie, może przeznaczyć część lub całość, nadwyżki bilansowej zgodnie z dyspozycją, określoną w ust. 1, ale wówczas wyodrębnia się w pierwszej kolejności część nadwyżki uzyskanej z powierzchni wspólnej w poszczególnych budynkach (garażach) i przeznacza się ją na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych budynków (garaży) w zakresie obciążającym członków.

Pozostała część nadwyżki bilansowej może zostać, w części lub całości, przeznaczona zgodnie z dyspozycją, określoną w ust 1 i wówczas wysokość przychodów z tego tytułu dla poszczególnych budynków ustalana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, usytuowanych w tych budynkach, do których członkowie Spółdzielni posiadają spółdzielcze prawa lub jeżeli środki z nadwyżki bilansowej mają służyć pokryciu części kosztów, naliczanych od liczby osób wnoszących opłaty, wówczas podziału dokonuje się według średniej liczby osób, wnoszących opłaty w roku, za który dzielona jest nadwyżka, z lokali, do których członkom służą spółdzielcze prawa. Przychody przeznaczone na fundusz remontowy Spółdzielni, podzielone wg powyższych zasad, odnotowuje się w ewidencji, prowadzonej zgodnie z § 100 ust. 3<sup>1</sup> Statutu.

Walne Zgromadzenie może jednocześnie, w tej samej uchwale, przeznaczyć część lub całość pozostałej nadwyżki bilansowej na eksploatację i utrzymanie (w tym remonty) na terenach wspólnych, którymi włada Spółdzielnia lub też na sfinansowanie, w części lub w całości inwestycji, których realizacja jest niezbędna w wykonaniu decyzji administracyjnych dla poprawy stanu bezpieczeństwa mieszkańców ale wówczas środki przeznaczone na te cele nie są uwzględniane w ewidencji funduszu remontowego na poszczególne budynki, o której mowa wyżej. Po wyodrębnieniu w Spółdzielni nieruchomości powyższe zasady stosuje się odpowiednio.

Niezależnie od przeznaczenia nadwyżki bilansowej na cele określonej w zdaniach poprzedzających Walne Zgromadzenie może przeznaczyć część lub całość nadwyżki bilansowej na rzecz wszystkich członków Spółdzielni w udziałach proporcjonalnych do powierzchni lokali, do których członkowie mają spółdzielcze prawa, lub na inne cele, określone w uchwale.<sup>10</sup>

10

§ 102 ust. 5 dodany mocą § 1 ust. 2 Uchwały nr 22/13 VI Walnego Zgromadzenia SBM STOKŁOSY z 12.06.2013 r. w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY.



IX [skreślony]

§ 103. [skreślony]

§ 104. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego, funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych. <sup>11</sup>

Z-ca Prezesa ds. Techniczno-Exploatacyjny  
inż. Tadeusz Zalewski

Z-ca Prezesa ds. Ekonomicznych  
Główny Księgowy  
inż. Ewa Barbachowska

PREZES TARZĄDU  
mgr inż. Sławomir Żuk

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA  
"STOKŁOSY"  
ul. Jastrzębowskiego 22  
02-786 Warszawa  
Regon 011052385 NIP 525-001-13-61  
KRS 0000010235



<sup>11</sup> § 104 dodany mocą § 1 ust. 3 Uchwały nr 22/13 VI Walnego Zgromadzenia SBM STOKŁOSY z 12.06.2013 r. w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY.



