

# STATUT

## Warszawskiej Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej "Chomiczówka"

(Tekst jednolity)

### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1.

1. Warszawska Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „Chomiczówka”, zwana dalej „Spółdzielnią”, jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność.
2. Terenem działania Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.
3. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.
4. Adres Spółdzielni: 01-926 Warszawa, ul. Pabla Nerudy 1.

§2.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków Spółdzielni oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

§3.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) ~~realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków~~.....(PKD 41.10.Z);
- 2) ~~kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek~~..... (PKD 68.10.Z);
- 3) ~~wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi~~.....(PKD 68.20.Z);
- 4) ~~zarządzanie nieruchomościami wykonywanymi na zlecenie~~.....(PKD 68.32.Z);
- 5) ~~roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych~~..... (PKD 41.20.Z);
- 6) ~~pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna~~.....(PKD 93.29.Z).

str.55

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje przez:

- 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność, w szczególności utrzymywanie ich w stanie umożliwiającym wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem,
  - 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
  - 3) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
  - 4) wydzierżawianie członkom Spółdzielni i innym osobom gruntów stanowiących jej własność lub będących w jej użytkowaniu wieczystym,
  - 5) organizowanie, prowadzenie i rozwijanie działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej,
  - 6) (skreślony),
  - 7) budowanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności garaży wielostanowiskowych.
3. Spółdzielnia nie buduje lokali mieszkalnych przeznaczonych wyłącznie do sprzedaży albo do wynajmowania.
4. Spółdzielnia może także prowadzić inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w §2.

#### §3a.

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

#### §3b.

W rozumieniu Statutu:

- 1) lokalem - jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb,
- 2) lokalem mieszkalnym – jest lokal przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, w tym także pracownia twórcy, przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,
- 3) lokalem użytkowym - jest lokal wykorzystywany na cele inne niż mieszkalne,
- 4) pomieszczeniami przynależnymi - są wszystkie części składowe lokalu, pomieszczenia, choćby do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż wolnostojący,
- 5) nieruchomością wspólną – jest grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli budynku,
- 6) (skreślony),
- 7) wkładem budowlanym - jest kwota wnoszona przez członka Spółdzielni zgodnie z zasadami określonymi w Statucie, w przypadku ubiegania się o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 8) wkładem mieszkaniowym - jest kwota wnoszona przez członka Spółdzielni zgodnie z zasadami określonymi w Statucie, w przypadku ubiegania się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 9) wartością rynkową – jest wartość określona na podstawie działu IV, rozdziału I ustawy o gospodarce nieruchomościami

## § 4

Spółdzielnia działa na podstawie niniejszego Statutu oraz powszechnie obowiązujących przepisów, a w szczególności:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z 2004 r., Nr 99, poz. 1001, z 2005 r., Nr 122, poz. 1024, z 2006 r., Nr 94, poz. 651, oraz z 2007 r., Nr 125, poz. 873), zwanej dalej „ustawą – Prawo spółdzielcze”,
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z 2004 r., Nr 19, poz. 177, Nr 63, poz. 591, z 2005 r. Nr 72, poz. 643, Nr 122 poz. 1024 i Nr 167, poz. 1398, i Nr 260, poz. 2184, z 2006 r., Nr 165, poz. 1180, oraz z 2007 r. Nr 125, poz.873), zwanej dalej „ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych”,
- 3) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, zm. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492), zwanej dalej „ustawą o własności lokali”,
- 4) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz.1833), zwanej dalej „ustawą o ochronie praw lokatorów”,
- 5) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420, Nr 175, poz. 1459, z 2006 r. Nr 64, poz. 456, Nr 104, poz. 708, Nr 220, poz. 1600 i 1601), zwanej dalej „ustawą o gospodarce nieruchomościami”.

## II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

### A. Powstanie członkostwa

#### § 5

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne, choćby nie miały zdolności do czynności prawnych lub miały ograniczoną zdolność do czynności prawnych. W imieniu tych osób działa przedstawiciel ustawowy lub opiekun prawny.
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. Członkami Spółdzielni mogą być także osoby prawne, jednakże nie może im przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

#### §5a.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj jeżeli są to wkłady niepieniężne, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.

2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

## § 6

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, adres do korespondencji oraz stwierdzenie o jaki lokal przystępujący ubiega się, a jeżeli jest on osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych udziałów oraz dane dotyczące wkładów.
2. W formie pisemnej deklaruje się także wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
3. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.

## §6a.

1. O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni decyduje Zarząd w trybie i na warunkach określonych w regulaminie przyjmowania członków uchwalonym przez Radę, mając na uwadze możliwość zaspokojenia potrzeb lokalowych.
2. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
3. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni:
  - 1) osoby fizycznej, która spełnia co najmniej jeden z poniższych warunków:
    - a) jest małżonkiem członka Spółdzielni,
    - b) spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,
    - c) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy albo licytacji,
    - c<sup>1</sup>) nabyła prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji albo przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
    - d) nabyła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego z chwilą śmierci małżonka,
    - e) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków nabyte w trybie §41,
    - f) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu,
  - 2) osoby prawnej, która spełnia co najmniej jeden z poniższych warunków:
    - a) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub jako następca prawny zlikwidowanej lub przekształconej osoby prawnej,
    - b) nabyła prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji albo przetargu organizowanego przez Spółdzielnię, lub jako następca prawny zlikwidowanej lub przekształconej osoby prawnej.
4. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w terminie dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę najpóźniej w ciągu czternastu dni od daty podjęcia uchwały.

5. W przypadku podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 4, należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady w ciągu czternastu dni od dnia otrzymania zawiadomienia.
6. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
7. Osoby przystępujące do Spółdzielni stają się członkami z chwilą ich przyjęcia do Spółdzielni przez Zarząd.

## § 7

(skreślony)

## § 8

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany do wniesienia wpisowego w wysokości  $\frac{1}{4}$  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), opłaty na działalność społeczną oraz zadeklarowanych udziałów, w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia go o przyjęciu w poczet członków, w wysokości wskazanej w ust. 2-4.
2. Członek Spółdzielni będący osobą fizyczną, który ubiega się o lokal mieszkalny albo nabył prawo do takiego lokalu jest obowiązany do:
  - 1) (skreślony),
  - 2) wniesienia opłaty na działalność społeczną w wysokości 200 zł,
  - 3) zadeklarowania i wniesienia co najmniej jednego udziału w wysokości 100 zł.
3. Członek Spółdzielni będący osobą fizyczną, który ubiega się o lokal użytkowy albo nabył prawo do takiego lokalu, jest obowiązany do:
  - 1) (skreślony),
  - 2) wniesienia opłaty na działalność społeczną w wysokości 300 zł,
  - 3) zadeklarowania i wniesienia co najmniej trzech udziałów w wysokości 400 zł każdy.
4. Członek Spółdzielni będący osobą prawną jest obowiązany do:
  - 1) (skreślony),
  - 2) wniesienia opłaty na działalność społeczną w wysokości 1200 zł,
  - 3) zadeklarowania i wniesienia co najmniej sześciu udziałów w wysokości 400 zł każdy.

## **B. Prawa i obowiązki członków**

## § 9

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, jeżeli posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
  - 2) prawo do:
    - a) czynnego udziału w działalności Spółdzielni,

- b) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
  - c) udziału z głosem stanowiącym w obradach Walnego Zgromadzenia,
  - d) żądania w trybie ustalonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczania w porządku obrad określonych spraw,
  - e) otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - f) otrzymania odpisu statutu i regulaminów, kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, wniosków polustracyjnych i informacji o ich realizacji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - g) (skreślony),
  - h) (skreślony),
  - i) (skreślony),
  - j) przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
  - k) zaskarżania do sądu powszechnego uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu,
  - l) ustanowienia na jego rzecz, na warunkach określonych w Statucie:
    - spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
    - (skreślony),
    - odrębnej własności lokalu,
    - ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
  - m) (skreślony),
  - n) przeniesienia na jego rzecz własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo, na warunkach określonych w Statucie,
  - o) wynajęcia od Spółdzielni:
    - lokalu mieszkalnego,
    - lokalu użytkowego,
    - pomieszczenia przynależnego, w tym garażu wolnostojącego,
    - miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,na warunkach określonych w Statucie,
  - p) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszelkich urządzeń i usług oraz wspólnych pomieszczeń i terenów Spółdzielni, na warunkach określonych w Statucie.
2. Członkowi Spółdzielni przysługują także inne prawa określone w Statucie.
3. Uprawnienie przewidziane w ust.1 pkt. 2 lit. f) nie obejmuje treści protokołów obrad organów Spółdzielni w indywidualnych sprawach innych członków oraz w sprawach, w których ujawnienie protokołów naruszałoby przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 1997 r. nr 133, poz. 883 ze zm.), lub ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (j.t. Dz. U z 2003r. nr 153, poz. 1503, ze zm.).
4. 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 kopii umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

5. Koszty wydania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. f), z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, ponosi członek wnioskujący o ich wydanie w wysokości określonej w uchwale Zarządu.

§9a.

Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.

§ 10

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, opartych na nich regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) w trybie określonym w Statucie:
  - a) wnieść wpisowe, opłatę na działalność społeczną i zadeklarowane udziały,
  - b) wnieść wkład mieszkaniowy albo budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako małżonek członka,
  - c) (skreślony),
- 3) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali, określone w §63s,
- 4) uiszczać terminowo inne opłaty przewidziane w Statucie,
- 5) przestrzegać dobrych obyczajów, w szczególności:
  - a) korzystać wraz z osobami wspólnie z nim zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym członkom,
  - b) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
  - c) dbać o poszanowanie i zabezpieczenie wspólnego mienia,
- 6) niezwłocznie pisemnie zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie:
  - a) adresu do korespondencji,
  - b) liczby osób zamieszkujących w lokalu,
  - c) innych danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 7) udostępnić - na żądanie Spółdzielni - lokal w celu przeprowadzania konserwacji, remontu, usuwania awarii, dokonywania koniecznych przeglądów, wyposażania budynku, jego części oraz poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia lub instalacje,
- 8) przenieść się na żądanie i koszt Spółdzielni, w uzgodnionym terminie do lokalu zamiennego na czas wykonywania naprawy, jeżeli wymaga tego rodzaj remontu,
- 9) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 10) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie.

### **C. Postępowanie wewnątrz-spółdzielcze (skreślony)**

§ 11

(skreślony)

§ 12

(skreślony)

### **D. Ustanie członkostwa**

§ 13

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
  - 1) wystąpienia ze Spółdzielni,
  - 2) wykluczenia ze Spółdzielni,
  - 3) wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
  - 4) skreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
  - 5) wykreślenia Spółdzielni z rejestru sądowego.
2. W przypadku ustania członkostwa przysługuje zwrot wpłaconych udziałów. Wpłacone wpisowe oraz opłata na działalność społeczną nie są zwracane.
3. Zwrot udziałów następuje w terminie trzech miesięcy od dnia ustania członkostwa, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Zwrot udziałów nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem zwrotu oraz w przypadku gdy jego udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
5. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku Spółdzielni w okresie jej działalności.

§ 14

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi z zachowaniem terminu i okresu wypowiedzenia.
2. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Terminem wypowiedzenia jest ostatni dzień każdego miesiąca.
4. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po terminie wypowiedzenia. Okres ten może być skrócony za zgodą Zarządu na pisemny wniosek członka.
5. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.



## § 15

1. Członek może być wykluczony ze spółdzielni, jeżeli z jego winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
  - 2) poważnie narusza dobre obyczaje,
  - 3) nie wpłacił wpisowego, zadeklarowanych udziałów lub opłaty na działalność społeczną w terminie określonym w §8 ust. 1,
  - 4) nie wpłacił w ustalonym terminie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo budowlanego,
  - 5) zalega z zapłatą opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz nieruchomości wspólnych przez okres co najmniej 6 miesięcy,
  - 6) systematycznie uchyla się od wypełniania obowiązków statutowych lub poważnie narusza postanowienia Statutu, regulaminów lub innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 7) niewłaściwie korzysta z lokalu, dewastuje go, dokonuje zmian jego przeznaczenia oraz innych zmian bez uzyskania przewidzianego prawem pozwolenia,
  - 8) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.
3. Wykluczenie jest sankcją wyjątkową, która może być stosowana przez Spółdzielnię jedynie wtedy, gdy określone w ust. 1 i 2 zachowanie się Członka wykazuje znamiona winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa, a członek, mimo wezwania go przez Spółdzielnię do zmiany postępowania, nadal zachowuje się w sposób uzasadniający wykluczenie go.
4. (skreślony)

## § 16

1. Członek Spółdzielni nie wywiązujący się z obowiązków określonych w Statucie lub regulaminie używania lokali i porządku domowego z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić, gdy członek:
  - 1) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 2) bez własnej winy w sposób uporczywy nie reguluje opłat za korzystanie z lokalu lub niewłaściwie korzysta z lokalu, dewastuje go albo zachowaniem swoim powoduje szczególną uciążliwość dla sąsiadów, z zastrzeżeniem §15 ust. 4,
  - 3) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
  - 4) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, chyba że przysługuje mu spółdzielcze prawo do innego lokalu w Spółdzielni,
  - 5) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, chyba że przysługuje mu spółdzielcze prawo do innego lokalu w Spółdzielni, albo prawo odrębnej własności lokalu w budynku Spółdzielni,

## §16a.

Członka Spółdzielni skreśla się z rejestru członków z powodu:

- 1) śmierci członka - ze skutkiem od dnia jego śmierci, w przypadku osoby fizycznej,
- 2) ustania osoby prawnej - ze skutkiem od dnia jej ustania.

## § 17

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru członków Spółdzielni dokonuje Rada na wniosek Zarządu po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego, z wyłączeniem przypadków, o których mowa w ust. 3.
2. Zawiadomienie o terminie posiedzenia Rady w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka powinno być doręczone zainteresowanemu pod wskazany przez niego adres bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru albo listem poleconym co najmniej na 7 dni przed tym terminem. Zawiadomienie powinno informować o przyczynach wykluczenia lub wykreślenia, o prawie członka do obecności na posiedzeniu Rady i do składania wyjaśnień oraz pouczenie, że w przypadku nie przybycia Rada rozpatrzy wniosek bez jego udziału. Do zawiadomienia członka stosuje się odpowiednio przepis §18c ust. 2.
3. Rada może rozpatrzyć sprawę wykluczenia lub wykreślenia członka bez jego udziału, jeżeli członek prawidłowo zawiadomiony nie przybędzie na posiedzenie, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Jeżeli zainteresowany członek zawiadomi Spółdzielnię o ważnych przyczynach uniemożliwiających jego udział w posiedzeniu Rady i wniesie o wyznaczenie innego terminu, Przewodniczący Rady powinien zwołać jej posiedzenie w takim terminie, który umożliwi obecność członka albo pisemne złożenie przez niego wyjaśnień. Termin ten nie powinien przekraczać trzech miesięcy od dnia pierwszego posiedzenia Rady w tej sprawie.
5. Odpis uchwały Rady w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka wraz z uzasadnieniem uchwały doręcza się zainteresowanemu w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno zawierać:
  - 1) wskazanie konkretnej, określonej w Statucie przyczyny pozbawienia członkostwa,
  - 2) dowody świadczące o istnieniu tej przyczyny,
  - 3) (skreślony)Uchwała Rady musi zawierać informację o trybie i terminie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
6. Członek wykluczony lub wykreślony ma prawo:
  - 1) odwołać się od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu, lub
  - 2) zaskarżyć uchwałę Rady do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
- 6<sup>1</sup>. W przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady, o którym mowa w ust. 6 pkt 2 biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

## §17a.

- ~~1. Osobie wykluczonej w związku z zaleganiem z zapłatą należności czynszowych, która nadal zajmuje dotychczasowy lokal, Spółdzielnia może na wniosek tej osoby przywrócić członkostwo i spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania.~~
- ~~2. Warunkiem ubiegania się o przywrócenie prawa do lokalu i członkostwa w trybie ust. 1 jest:
  - ~~1) złożenie stosownego wniosku o uchylenie dotychczasowej uchwały w sprawie wykluczenia,~~
  - ~~2) spłacenie całego zadłużenia wraz z odsetkami i kosztami postępowania sądowego oraz egzekucyjnego,~~
  - ~~3) terminowe opłacanie należności za korzystanie z lokalu przez okres co najmniej 6 miesięcy od daty spłacenia całego zadłużenia.~~~~
- ~~3. Uchwałę o przywróceniu praw członkowskich i prawa do lokalu po ustaniu przyczyn wykluczenia, wykreślenia lub wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu podejmuje Rada, powiadamiając zainteresowaną osobę przez doręczenie tej uchwały w terminie 14 dni od jej podjęcia. W wyjątkowych przypadkach Rada może przywrócić prawa członkowskie z pominięciem sześciomiesięcznego okresu oczekiwania.~~
- ~~4. Uchwała odmawiająca przywrócenia członkostwa musi zawierać uzasadnienie.~~
- ~~5. Jeżeli sprawa wykluczenia była rozpatrywana na skutek wniesionego odwołania od uchwały Rady przez Walne Zgromadzenie przywrócenie prawa do lokalu i członkostwa następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia uchylającej poprzednią uchwałę podjętą w tej sprawie w trybie odwoławczym.~~
- ~~6. Osoba wykluczona, której wniosek o przywrócenie członkostwa został rozpatrzony przez Radę albo Walne Zgromadzenie pozytywnie, zostaje wpisana do rejestru członków pod poprzednim numerem, nie musi składać deklaracji członkowskiej, wpłacać wpisowego i udziałów, ani uzupełniać wkładu. str.57~~

## § 18

1. Wykluczony lub wykreślony członek ma prawo uczestniczenia w obradach Walnego Zgromadzenia rozpatrującego jego odwołanie od uchwały Rady i popierania tego odwołania. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
  2. O terminie obrad Walnego Zgromadzenia wykluczony lub wykreślony członek powinien być zawiadomiony bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru albo listem poleconym pod wskazanym przez niego adresem co najmniej na trzy tygodnie przed tym terminem.
  3. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka wraz z uzasadnieniem uchwały doręcza się odwołującemu. Zawiadomienie o uchwale Walnego Zgromadzenia utrzymującej w mocy uchwałę Rady w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka powinno zawierać informację o sposobie i terminie zaskarżenia uchwały do sądu.
- 3<sup>1</sup>. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
- 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,

- 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia, prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady albo Walnego Zgromadzenia.
4. (skreślony)

### **E. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

#### §18a.

1. Sprawy między członkami a Spółdzielnią są rozstrzygane w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Sprawy w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym są wszczynane przez Spółdzielnię lub przez zainteresowanych członków.
3. Sprawy wnoszone przez członków do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd niezwłocznie, a jeżeli są one skomplikowane - w terminie nie dłuższym niż dwa miesiące od dnia ich wniesienia. O sposobie załatwienia sprawy Zarząd zawiadamia zainteresowanych członków.
4. W razie odmownego załatwienia sprawy Zarząd jest obowiązany przedstawić uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady, w terminie czternastu dni od dnia otrzymania zawiadomienia o odmowie, oraz o skutkach niezachowania tego terminu.

#### §18b.

1. Rada jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w terminie dwóch miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
2. Uchwała Rady podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały Rady wraz z uzasadnieniem uchwały doręcza się odwołującemu.
3. Od uchwały Rady podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uchwale wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone podczas najbliższych obrad Walnego Zgromadzenia, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed zwołaniem obrad, nie później jednak niż w ciągu 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu.

#### §18c.

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone członkom na piśmie, w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały, bezpośrednio za pokwitowaniem lub listami poleconymi.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres do korespondencji wskazany przez członka w deklaracji członkowskiej lub w zawiadomieniu, o którym mowa w §10 ust. 1 pkt 6) lit. a).
3. Pisma, o których mowa w ust. 2, zwrócone na skutek:
  - 1) nie odebrania ich przez członka, pomimo dwukrotnego awizowania, albo
  - 2) nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu do korespondencji, w trybie o którym mowa w §10 ust. 1 pkt. 6) lit. a),  
uważa się za doręczone prawidłowo. W takim przypadku dniem doręczenia jest dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.

4. O uchwałach Zarządu i Rady, które dotyczą ogółu członków albo poszczególnych grup członków, zawiadamia się członków poprzez wywieszenie odpisów tych uchwał w biurze Spółdzielni w terminie 14 dni od daty ich podjęcia. Termin 30 dni do wniesienia odwołania od takich uchwał w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym biegnie od czternastego dnia od daty podjęcia uchwały.

#### §18d.

1. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu trzydziestu dni, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
2. Wniesienie odwołania do organów Spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
3. W każdym stadium postępowania wewnątrzspółdzielczego członek może dochodzić swoich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
4. Wszczęcie sprawy w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, nie zwalnia zainteresowanego członka Spółdzielni z wypełniania obowiązków, określonych w §10.

### III. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

#### A. Przepisy wspólne

#### § 19

1. Członek Spółdzielni w zależności od rodzaju wniesionego wkładu i zgłoszonego wniosku może posiadać, na zasadach określonych w Statucie:
  - 1) w przypadku wniesienia wkładu mieszkaniowego - spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo
  - 2) w przypadku wniesienia wkładu budowlanego:
    - a) spółdzielcze własnościowe prawo do:
      - lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
      - pomieszczenia przynależnego, w tym garażu wolnostojącego,
      - miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
    - b) prawo odrębnej własności:
      - lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
      - pomieszczenia przynależnego, w tym garażu wolnostojącego,
    - c) ułankowy udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.
2. Członek Spółdzielni może wynajmować od Spółdzielni wolne lokale, na zasadach określonych w Statucie.

## § 20

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

2. Umowa o budowę lokalu mieszkalnego, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do tego lokalu albo prawa odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) oznaczenie tytułu prawnego Spółdzielni do gruntu,
- 2) określenie lokalu mieszkalnego, o który członek się ubiega, w tym rodzaju, położenia i powierzchni lokalu,
- 3) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać,
- 4) zobowiązanie członka do:
  - a) pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego albo budowlanego,
  - b) (skreślony),
- 5) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowił podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 6) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego albo budowlanego, termin jego wpłaty bądź harmonogram wnoszenia rat,
- 7) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
- 8) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
- 9) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
- 10) termin rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego albo budowlanego, nie dłuższy niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

## § 21

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

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu mieszkalnego, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w §20 ust. 2 pkt 4, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie tytułu do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłaby niemożliwa lub poważnie utrudniona.

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

## §21a

Przepisy §20 i §21 stosuje się odpowiednio do ubiegania się o:

- 1) (skreślony)
- 2) prawo odrębnej własności:
  - a) lokalu użytkowego,
  - b) pomieszczenia przynależnego, w tym garażu wolnostojącego,
- 3) ułamkowy udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.

§21b.

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§21c.

Przydział lokalu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, dokonany przed wejściem w życie niniejszego Statutu, staje się umową w rozumieniu §20 ust. 2 o ustanowieniu właściwego spółdzielczego prawa do tego lokalu albo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

**B. Wkład mieszkaniowy i budowlany (skreślony)**

§ 22

(skreślony)

§ 23

(skreślony)

§ 24

(skreślony)

**C. Przydział lokalu (skreślony)**

§ 25

(skreślony)

§ 26

(skreślony).

§ 27

(skreślony)

§ 28

(skreślony)

**D. Używanie lokalu (skreślony)**

§ 28

(skreślony)

§ 29

(skreślony)

§ 30

(skreślony)

§ 31

(skreślony)

§ 32

(skreślony)

§ 33

(skreślony)

**E. Zamiana lokali mieszkalnych**

§ 34

(skreślony)

§ 35

(skreślony)

§ 36

(skreślony)

§ 37

(skreślony)



## F. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

### § 38

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi oznaczony lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie.
4. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

### § 39

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
3. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

### §39a.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa albo z przyczyn, o których mowa w §39b ust. 2 albo §40 ust. 2 i §41a.

### §39b.

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 nie będący 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.

## § 40

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować niezachowanie tego terminu. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

## § 41

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w §39b, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w §40, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku od dnia ustania członkostwa deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 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.

## §41a.

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członek:
  - 1) 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) jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w §63s. ust.2, za 6 miesięcy.
2. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysuguje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 1, wobec jednego albo obojga małżonków.

3. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.
4. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1 i 2, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

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

#### § 42

(skreślony).

#### §42a.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. (skreślony)
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
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.
6. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### §42b.

(skreślony).

#### §42c.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z tytułu uiszczania opłat, o których mowa w §63s ust. 2, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Osobom, których lokal został sprzedany w trybie określonym w ust. 1, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
3. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd na wniosek Rady.

#### § 43

(skreślony)

#### § 44

1. W przypadku śmierci członka spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przechodzi na spadkobiercę.
2. 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 prawa do lokalu, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W przypadku bezskutecznego upływu tego terminu, pełnomocnika wyznacza sąd w postępowaniu nieprocesowym, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.
4. Spadkobierca nie będący członkiem Spółdzielni, któremu przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powinien złożyć postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku, a jeżeli spadkobierców jest kilku – także dowód, że na mocy działu spadku przypadło mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Spadkobierca, który zamierza przystąpić w poczet członków Spółdzielni powinien także złożyć deklarację członkowską.

#### § 45

(skreślony)

#### § 46

1. W przypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w §63i ust. 1 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### § 47

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

#### §47a.

Przepisy §42-47 stosuje się odpowiednio do spółdzielczego własnościowego prawa do garażu wolnostojącego oraz do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

## **G<sup>1</sup>. Prawo odrębnej własności lokalu**

### **§47b.**

1. Do ustanawiania odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy §20-§21b.
2. Spółdzielnia ustanawia, w drodze umowy, 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.
3. Umowa, o której mowa w ust. 2, wymaga formy aktu notarialnego.
4. 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.

### **§47c.**

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 przypadku 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.

### **§47d.**

1. Do członka Spółdzielni posiadającego prawo odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy §42c.
2. Do nabywcy prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy §43 ust. 2.

### **§47e.**

1. Przepisy §47b-47d stosuje się odpowiednio do:
  - 1) garażu wolnostojącego,
  - 2) ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
2. W zakresie nieuregulowanym w Statucie, do prawa odrębnej własności lokali, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z wyłączeniem tych jej przepisów, które dotyczą wspólnoty mieszkaniowej i zebrań właścicieli.

## **G<sup>2</sup>. Najem lokali**

### **§47f.**

1. Spółdzielnia może wynajmować, po zasięgnięciu opinii właściwego terytorialnie Komitetu Kolonii, będące jej własnością:
  - 1) lokale mieszkalne:
    - a) członkom Spółdzielni, w kolejności zgłoszeń,
    - b) pracownikom Spółdzielni, w miarę potrzeby,

- c) innym osobom fizycznym,
- 2) lokale nie będące lokalami mieszkalnymi - osobom fizycznym i osobom prawnym, przy czym pierwszeństwo wynajmu lokali przysługuje członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może ogłaszać przetargi albo konkursy ofert na najem lokali nie będących lokalami mieszkalnymi. O wynajęciu lokalu nie będącego lokalem mieszkalnym decydują zaoferowane przez ubiegającego się o najem warunki najmu, w szczególności dotyczące sposobu wykorzystania lokalu.
3. Do wynajmu, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów w odniesieniu do lokali mieszkalnych.
4. Szczegółowe zasady przeznaczania lokali i pomieszczeń przynależnych do wynajmu oraz kryteria doboru najemców, w tym kryteria przetargów o których mowa w ust. 2, określa Rada w Regulaminie.

#### §47g.

Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą, z zastrzeżeniem postanowień §47f.

#### §47h.

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią spłaty:
- 1) z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
  - 2) zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### **H. Przekształcanie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego (skreślony)**

#### § 48

(skreślony)

#### §48a.

(skreślony)

## H<sup>1</sup>. Przenoszenie własności lokalu

### §48b.

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 §63c, 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 art. §63s ust. 2.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, 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 spółdzielnia 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 wieczysto-księgowym obciążają członka, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Umowa przeniesienia własności lokalu powinna być pod rygorem nieważności zawarta w formie aktu notarialnego.
- 5 ~~Do dnia 31 grudnia 2010 r. na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po dokonaniu przez niego:~~
  - 1) ~~spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni o których mowa w §63c, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2,~~
  - 2) ~~spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na budowę jego lokalu, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,~~
  - 3) ~~spłaty zadłużenia tytułu z opłat, o których mowa w §63s ust. 2. str.58~~

### §48b<sup>1</sup>.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 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, o których mowa w §63s ust. 2.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, 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 spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

#### §48c.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w §48b<sup>1</sup> ust. 1.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu stanowiącym współwłasność członków, członkowie ci pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach. Postanowienia §48b<sup>1</sup> ust. 2 stosuje się odpowiednio.
3. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, 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 spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

#### §48d.

1. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonej w §48b<sup>1</sup> lub 48c, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu.
- 1<sup>1</sup>. Po śmierci członka, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w §48b, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w §40 i §41, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.
2. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności w trybie §48c, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.
3. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności w trybie określonym w §47h, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego



spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.

4. W przypadkach, o których mowa w ust. 1-3, uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni.

#### §48e.

1. W okresie 24 miesięcy od zakończenia czynności koniecznych do wydzielenia danej nieruchomości zabudowanej, Zarząd określi przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości.
2. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, o której mowa w ust. 1, następuje na podstawie uchwały Zarządu sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Uchwała, o której mowa w ust. 2, powinna określać:
  - 1) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali; nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej,
  - 2) rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi, a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje,
  - 3) wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu,
  - 4) oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali,
  - 5) przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu:
    - a) kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami,
    - b) dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek.
    - c) (skreślony)
    - d) (skreślony)
4. Do określenia wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej dla każdego lokalu, dokonywanego w uchwale Zarządu, mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 3 ust. 3 - 6 ustawy o własności lokali.
5. Uchwały, o których mowa w ust. 2, od dnia wejścia w życie stanowią podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub na rzecz spółdzielni mieszkaniowej oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez Spółdzielnię na rzecz jej członków lub innych osób.
6. Decyzje o przyjęciu metody określenia powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w danej nieruchomości podejmuje Zarząd. Przyjęta metoda określenia powierzchni lokali oraz pomieszczeń przynależnych ma zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości.

7. Decyzję o przynależności do lokalu jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych, w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali, podejmuje Zarząd.

#### §48f.

1. Projekty uchwał, o których mowa w art. 42 ust. 2 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, Zarząd wykląda na co najmniej 14 dni do wglądu w lokalu siedziby Spółdzielni, po pisemnym, wysłanym z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, imiennym powiadomieniu o terminie i miejscu wyłożenia projektów uchwał do wglądu tych osób, których te projekty uchwał dotyczą i którym, zgodnie z przepisami ustawy, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu uchwały do wglądu przedstawić Zarządowi pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu.
3. Zarząd jest obowiązany rozpatrzyć wnioski, o których mowa w ust. 2, najpóźniej w ciągu 14 dni od upływu terminu ich składania i najdalej w ciągu 14 dni od ich rozpatrzenia odpowiednio skorygować projekt i podjąć uchwałę o treści uwzględniającej dokonane korekty.
4. O wynikach rozpatrzenia wniosków, o których mowa w ust. 2, oraz o treści zmian projektu uchwały, do którego wnioski zgłoszono, Zarząd, w ciągu 7 dni od podjęcia uchwały, powiadamia na piśmie osoby, o których mowa w ust. 1, a tym osobom, które wnioski zgłaszały, podaje jednocześnie odpowiednie faktyczne i prawne uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części wniosków zgłoszonych przez te osoby.
5. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą w terminie 30 dni od jej doręczenia, zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia. Przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały nie może być niepodjęcie przez osoby zainteresowane wysłanych przez Zarząd powiadomień, o których mowa w ust. 1 i 4.
6. Uchwała, o której mowa w ust. 3, wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, chyba że zostanie zaskarżona do sądu zgodnie z przepisem ust. 5.

#### §48g.

Szczegółowy tryb przenoszenia własności lokalu, garażu wolnostojącego a także prawa do ułamkowego udziału we współwłasności wielostanowiskowego garażu, określa Regulamin uchwalony przez Radę.

### **I. Wygaśnięcie prawa do lokalu (skreślony)**

#### § 49

(skreślony)

#### § 50

(skreślony)

§ 51

(skreślony)

§ 52

(skreślony)

**J. Prawo do domu jednorodzinnego (lokalu mieszkalnego lub użytkowego) budowanego w celu przeniesienia własności na rzecz członka (skreślony)**

§ 53

(skreślony)

§ 54

(skreślony)

§ 55

(skreślony)

§ 56

(skreślony)

§ 57

(skreślony)

**K. Prawo do lokalu użytkowego, garażu i lokalu ubocznego (skreślony)**

§ 58

(skreślony)

§ 59

(skreślony)

§ 60

(skreślony)

§ 61

(skreślony)

## **L. Likwidacja i upadłość Spółdzielni (skreślony)**

§ 62

(skreślony)

§ 63

(skreślony)

### **III a. WKŁADY**

#### **A. Postanowienia wspólne dla wkładów mieszkaniowych i budowlanych**

§63a.

1. Członek Spółdzielni, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę lokalu, jest obowiązany uczestniczyć, w zakresie określonym postanowieniami niniejszego Statutu, w kosztach budowy tego lokalu przez wniesienie wkładu mieszkaniowego albo budowlanego przed ustanowieniem na rzecz członka tytułu prawnego do lokalu.
2. (skreślony)
3. W przypadku sfinansowania kosztów budowy lokalu członka za pomocą zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, członek jest obowiązany uczestniczyć także w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na lokal członka.

§63b.

1. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w §63a ust. 1, rozumie się przypadającą na lokal określoną w umowie część poniesionych kosztów zadania inwestycyjnego.
2. Ustalanie kosztów budowy lokalu dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie - na podstawie przewidywanego kosztu budowy wynikającego ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,
  - 2) ostatecznie - po ostatecznym rozliczeniu zadania inwestycyjnego w terminie 6 miesięcy od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie.
3. Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić:
  - 1) zakres rzeczowy realizowanej inwestycji,
  - 2) sposób ewidencjonowania kosztów,
  - 3) zasady rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych, jeśli takie są w budynku mieszkalnym.
4. Zasady ustalania kosztów budowy oraz ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych określa Regulamin uchwalony przez Radę.

## **B. Wkład mieszkaniowy**

### §63c.

1. Wkład mieszkaniowy wnosi członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego określa się jako różnicę pomiędzy kosztem budowy przypadającym na lokal członka a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

### §63d.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem §41, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. 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.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

### §63e.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w §63c, w tym w szczególności nie wniesiony 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, o których mowa w §63s ust. 2, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.

### §63f.

Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić uprawnionemu wartość rynkową lokalu w terminie 30 dni od daty przeniesienia własności lokalu w wyniku przetargu.

### §63g.

Roszczenie o zwrot wartości rynkowej lokalu jest zbywalne i podlega egzekucji.

## **C. Wkład budowlany**

### §63h.

Wkład budowlany wnosi członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w wysokości ustalonej w umowie, równej całości kosztów budowy przypadających na lokal członka.

### §63i.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa po potrąceniu należności z tytułu:
  - 1) nie wniesionej przez członka części wkładu budowlanego,
  - 2) nie spłaconej przez członka części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu.
2. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 1, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, w trybie §21b ust. 1.

### §63j.

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo odrębnej własności lokalu.

## **III b. ZARZĄD NIERUCHOMOŚCIAMI, UŻYWANIE LOKALI, OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI**

### **A. Zarząd nieruchomościami**

### §63k.

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami, stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości (zarząd powierzony w rozumieniu art.18 ust. 1 ustawy o własności lokali).
3. Spółdzielnia sprawuje zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi jej współwłasność tak jak zarząd powierzony w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, choćby właściciele nie byli członkami Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 4.Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i ust. 1a, które stosuje się odpowiednio.

- 3a. Większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Uchwała ta nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
4. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.

#### §63l.

1. Odzyskane przez Spółdzielnię lokale mieszkalne, wolne w sensie prawnym, mogą być przez Spółdzielnię zadysponowane na rzecz członków Spółdzielni na warunkach:
  - 1) (skreślony)
  - 2) prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego.
2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, Spółdzielnia może na lokale, o których mowa w ust. 1, ogłaszać przetargi, na zasadach określonych w Regulaminie uchwalonym przez Radę.

### **B. Używanie lokali**

#### §63m.

1. Lokal, do którego członek Spółdzielni nabył prawo, może być używany wyłącznie na cele określone w umowie o nabyciu tego prawa.
2. Zmiana przeznaczenia lokalu wymaga zgody Zarządu. Zarząd podejmuje decyzję w tej sprawie po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady.
3. Warunkiem dokonania zmiany przeznaczenia lokalu jest uzyskanie zgody władz budowlanych.

#### §63n.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu lub części lokalu, o którym mowa w ust. 1, miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub części lokalu, o którym mowa w ust. 1, wygasają z mocy prawa najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa członka do tego lokalu.

#### §63o.

Szczegółowe warunki używania lokali oraz korzystania z innych usług i urządzeń, a także obowiązki Spółdzielni i członków w przypadku:

- 1) awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,

- 2) gdy lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię,
  - 3) napraw, dokonywanych przez Spółdzielnię wewnątrz lokali,
- określają regulaminy uchwalone przez Radę.

### **C. Zamiana lokali**

#### §63p.

1. Spółdzielnia jest obowiązana umożliwić, na pisemny wniosek zainteresowanych członków:
  - 1) wzajemną zamianę lokali mieszkalnych,
  - 2) zamianę lokali mieszkalnych z osobami spełniającymi wymogi Statutu dotyczące w szczególności uzyskania członkostwa Spółdzielni, zajmującymi lokale mieszkalne nie stanowiące własności Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może, na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości, dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego lokalu w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni dotychczasowego lokalu mieszkalnego.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych oraz pomieszczeń przynależnych, w tym garaży wolnostojących.

#### §63r.

1. Zamiana lokali, do których przysługują prawa własnościowe, jest cywilnoprawną umową zamiany.
2. Przy rozliczeniach z członkami Spółdzielni w związku z zamianą lokali oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.
3. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę lokali i udostępnia ją zainteresowanym osobom.
4. Szczegółowe warunki zamiany lokali określa regulamin zamiany lokali uchwalony przez Radę.

### **D. Opłaty za używanie lokali**

#### §63s.

1. Za używanie lokali członkowie Spółdzielni wnoszą opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwane dalej „opłatami za używanie lokali”.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, pomieszczeń przynależnych oraz do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, są obowiązani wnosić opłaty za używanie lokali w wysokości pokrywającej koszty związane:
  - 1) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości:
    - a) w częściach przypadających na ich lokale, pomieszczenia przynależne lub miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych,
    - b) stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 2) z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
  - 3) (skreślony)



- 4) ze spłatą wszelkich należności związanych z uzyskaniem kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal, w tym odsetek z tytułu tego kredytu.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani wnosić opłaty za używanie lokali, na które składają się:
  - 1) opłaty za używanie lokali w wysokości pokrywającej koszty związane z:
    - a) eksploatacją i utrzymaniem:
      - ich lokali,
      - nieruchomości wspólnych,
    - b) nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
    - c) (skreślony)
    - d) zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów,
  - 2) wpłaty na fundusz remontowy, o którym mowa w §104 ust. 2 pkt 2), w wysokości określonej przez Radę, niezależnie od obowiązków tych członków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną.
4. Członek Spółdzielni oczekujący na ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu jest obowiązany uiszczać opłaty za używanie tego lokalu od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka.

#### §63t.

1. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem §63t ust. 3 i 4.
2. Właściciele lokali nie będący członkami mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
4. 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.

#### §63t<sup>1</sup>.

Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem §63t ust. 3 i 4.

#### §63 t<sup>2</sup>.

1. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w §63s i 63t,
  - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości,
2. Remonty zasobów Spółdzielni realizowane są z ogólnego funduszu remontowego Spółdzielni zgodnie z planem rzeczowo-finansowym uchwalonym przez Radę, określającym ich zakres i termin rozliczania, z uwzględnieniem postanowień §115.

#### §63u.

1. Rada, na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni:
  - 1) określa minimalne wartości kosztów przewidzianych do poniesienia w danym roku,
  - 2) ustala wysokość opłat za używanie lokali.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczenia oraz zasady ustalania wysokości opłat za używanie lokali określa Regulamin uchwalony przez Radę.

#### §63v.

1. Opłaty za używanie lokali wnosi się co miesiąc z góry do 15-go dnia miesiąca. Wnoszone opłaty za używanie lokalu zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zobowiązań najwcześniej wymagalnych.
2. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
3. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w §63s, §63t i 63t<sup>1</sup>, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 3<sup>1</sup>. Opłaty, o których mowa w §63 s ust. 1, 2 i 3, §63 t ust. 1, 2, §63t<sup>1</sup> i §63t<sup>2</sup>, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
- 3<sup>2</sup> 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 §63s, §63t i 63t<sup>1</sup>, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 3 zdanie drugie stosuje się.
4. Za terminowe uiszczanie opłat za używanie lokali solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
5. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 4, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
6. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu oraz właściciele nie będący członkami

Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości, z wyłączeniem opłat niezależnych od Spółdzielni mieszkaniowej.

7. Od nie wpłaconych w terminie opłat, Spółdzielnia może pobierać odsetki za zwłokę w ustawowej wysokości.
8. Członkowie Spółdzielni nie mogą samowolnie potrącać z opłat za używanie lokali należności przysługujących im od Spółdzielni.

§63w.

1. Najemcy lokali wynajętych przez Spółdzielnię opłacają czynsz w wysokości określonej przez Radę z uwzględnieniem przepisów kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów.
2. Do uiszczania należności z tytułu czynszu stosuje się odpowiednio przepisy §63v, z wyłączeniem ust. 6 zdanie drugie.

#### **E. Modernizacja lokalu lub budynku oraz rozliczenia z tego tytułu (skreślony)**

§63x.

(skreślony)

§63y.

(skreślony)

### **IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

#### **A. Postanowienia ogólne**

§ 64

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza, zwana w Statucie „Radą”,
  - 3) Zarząd.
  - 4) (skreślony)
  - 5) **Komitety Kolonii**
2. Członkami organów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, mogą być wyłącznie członkowie Spółdzielni albo pełnomocnicy osób prawnych będących członkami Spółdzielni.
3. Członkami organów Spółdzielni nie mogą być osoby małoletnie lub ubezwłasnowolnione.  
3<sup>1</sup>. (skreślony)
- 3<sup>2</sup>. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 i 3 są dokonywane w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
- 4<sup>1</sup>. Członkami organów Spółdzielni wymienionych w ust. 1 pkt. 2 i 3, zostają kandydaci, którzy w głosowaniu uzyskali największą liczbę głosów.

4<sup>2</sup>. (skreślony)

5. Do Rady wybiera się także zastępców członków Rady. Postanowienia ust. 4 stosuje się odpowiednio.

6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób obradowania i podejmowania uchwał przez te organy określa Statut i wydane na jego podstawie regulaminy.

7. (skreślony)

## § 65

1. Organy Spółdzielni mogą ważnie obradować i podejmować uchwały jedynie w obecności więcej niż połowy członków tych organów (quorum) i w zakresie spraw objętych porządkiem obrad. Jednakże Walne Zgromadzenie może ważnie obradować i podejmować uchwały niezależnie od quorum, z zastrzeżeniem §72 ust. 2.

2. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów do podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane "za" i "przeciw" uchwale (większość względna). Głosowanie jest ważne, jeżeli suma głosów "za" i "przeciw" jest większa od głosów wstrzymujących się.

3. Organy Spółdzielni podejmują uchwały zwykłą większością głosów (przewaga głosów „za” nad głosami "przeciw"), chyba że większości kwalifikowanej wymaga ustawa lub Statut.

4. Następujące uchwały organów Spółdzielni wymagają kwalifikowanej większości głosów:

1) zmiana Statutu - 2/3 głosów,

2) łączenie się Spółdzielni - 2/3 głosów,

3) (skreślony),

4) likwidacja Spółdzielni - 3/4 głosów na dwóch kolejnych posiedzeniach Walnego Zgromadzenia w odstępie co najmniej dwóch tygodni,

5) odwołanie członków i zastępców członków Rady Nadzorczej - 2/3 głosów,

6) zbycie nieruchomości -2/3 głosów

5. Organy Spółdzielni podejmują uchwały w głosowaniu jawnym, chyba że głosowania tajnego wymaga ustawa lub Statut albo głosowania tajnego żąda co najmniej 1/5 członków organu.

5<sup>1</sup> Regulamin obrad organów Spółdzielni może przewidywać głosowanie imienne.

6. Zarząd jest obowiązany zawiadamiać członków Spółdzielni o uchwałach podjętych przez Walne Zgromadzenie, Radę lub Zarząd, z wyłączeniem uchwał w indywidualnych sprawach członków.

6<sup>1</sup>. Zawiadomienia, o których mowa w ust. 6, dokonuje się przez :

1) zamieszczanie na stronie internetowej Spółdzielni wykazu tytułów uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie, Radę lub Zarząd,

2) wywieszanie odpisów uchwał:

a) w siedzibie Spółdzielni - w przypadku uchwał Walnego Zgromadzenia, Rady i Zarządu;

b) w innych miejscach zwyczajowo przyjętych do tego celu, w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały.

7. Niezależnie od postanowień ust. 6 i 6<sup>1</sup>, Zarząd jest obowiązany dostarczyć członkowi (członkom) odpis uchwały, jeżeli wymagają tego przepisy Statutu.

## -§ 66

~~Kadencja organów wymienionych w § 64 ust. 2 i 5 trwa trzy lata. str.58~~

## B. Walne Zgromadzenie

### § 67

- ~~1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.~~
- ~~2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na siedem części.~~
- ~~3. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. 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<sup>+</sup> Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów. **str. 56**~~
- ~~4. (skreślony)~~
- ~~4<sup>+</sup> (skreślony)~~
- ~~4<sup>2</sup>. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub z pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.~~
- ~~5. W posiedzeniach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone przez Radę Nadzorczą lub Zarząd. **str.58**~~

### § 68

1. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada przyjmując jako zasadę, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Każdy członek uczestniczy w zebraniu tylko jednej części Walnego Zgromadzenia i przysługuje mu jeden głos. Członek, któremu przysługują prawa do lokali znajdujących się w nieruchomościach usytuowanych na terenie działania różnych części Walnego Zgromadzenia, zostaje zaliczony do jednej części Walnego Zgromadzenia decyzją Rady.

### § 69

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, 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 lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej z wyłączeniem:
  - a) ustanawiania prawa odrębnej własności lokali z zastrzeżeniem pkt 5<sup>1</sup>,

- b) przeniesienia własności lokali,
  - c) przeniesienia udziału we współwłasności miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
  - d) przeniesienia własności lokali przejętych przez Spółdzielnię w sądowym postępowaniu egzekucyjnym.
- 5<sup>1)</sup> podejmowanie uchwał w sprawie ustanawiania przez Zarząd prawa odrębnej własności lokali dla Spółdzielni,
  - 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,
  - 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 członków i zastępców członków Rady,
  - 13) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia i Rady,
  - 14) podejmowanie uchwał w sprawie wydzielenia jednostek organizacyjnych Spółdzielni na wewnętrznym rozrachunku gospodarczym i ustalanie zasad tego rozrachunku,
  - 15) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - 15<sup>1)</sup> (skreślony)
  - 16) podejmowanie uchwał w innych sprawach należących według ustawy lub Statutu do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia.

## § 70

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
2. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady,
  - 2) co najmniej 1/10 członków Spółdzielni.
  - 3) (skreślony)
  - 4) (skreślony)
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
- 5<sup>1)</sup>. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

- 5<sup>2</sup>. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
- 5<sup>3</sup>. Zarząd jest obowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków.”
6. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

## § 71

- 1 O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd zawiadamia wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed dniem posiedzenia jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad, informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
- 1<sup>1</sup>. ~~W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady, delegatów na Zjazd Związku oraz delegata na Kongres Spółdzielczości, zawiadomienie powinno zawierać informację o prawie zgłaszania kandydatów na członków Rady lub delegatów, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zgłoszenie powinno zawierać imię i nazwisko kandydata, zawód, miejsce zamieszkania, PESEL, zgodę kandydata na pełnienie określonej funkcji, oraz imię i nazwisko zgłaszającego. str. 58/59~~
2. W wypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw w trybie §70 ust. 5, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków na siedem dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w sposób określony w ust. 1.
3. Zawiadomienia wysyła się listami poleconymi, lub dostarcza członkom za pokwitowaniem odbioru (z datą).

## § 72

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w §71.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.
3. Do podjęcia uchwały w sprawach likwidacji Spółdzielni lub przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
4. Skreśla się.

## § 73

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady lub inny upoważniony członek Rady.
2. Podczas obrad każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane są odrębnie:
  - 1) prezydium w składzie: przewodniczący obrad, zastępca przewodniczącego i sekretarz,
  - 2) Komisja Mandatowo-Skrutacyjna,
  - 3) właściwa terytorialnie komisja, o której mowa w §100-102; dopuszcza się nie wybieranie tej komisji w przypadku Walnego Zgromadzenia zwołanego w trybie §70 ust. 2,
  - 4) inne komisje, w miarę potrzeby.
3. Wybór prezydium oraz komisji przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

### §73a.

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć decyzję o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Decyzja ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia, nie dłuższy niż 14 dni. Decyzja zostaje podjęta zwykłą większością głosów.
2. Zarząd jest obowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

## § 74

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia tej części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się protokoły wszystkich jego części oraz Protokół Kolegium, o którym mowa w §74a. ust. 3, który stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia oraz Protokół Kolegium przechowuje Zarząd, przez okres co najmniej przez 10 lat.

### §74a.

1. W ciągu 14 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia Zarząd zwołuje kolegium, złożone z przewodniczących obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, zwane dalej „Kolegium”. W przypadku niemożności uczestniczenia przewodniczącego obrad danej części Walnego Zgromadzenia w pracy Kolegium, jego miejsce zajmuje sekretarz tej samej części Walnego Zgromadzenia.



2. Obrady Kolegium otwiera członek Zarządu i przeprowadza spośród członków Kolegium wybór przewodniczącego Kolegium, który przejmuje prowadzenie obrad. Kolegium wybiera spośród siebie także sekretarza. Wybór przewodniczącego i sekretarza Kolegium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
3. Na podstawie protokołów obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia, Kolegium sporządza protokół z obrad Kolegium, zwany dalej „Protokołem Kolegium”, stwierdzający, które uchwały zostały podjęte i w jakim brzmieniu, a które nie zostały podjęte. Protokół Kolegium podpisują wszyscy członkowie Kolegium.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

#### § 75

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.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę. W przypadku nie ustanowienia 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 odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania powództwo powinno być wniesione w terminie sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia powzięcia uchwały.
8. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia zawiadomienia w sposób określony w §18 c Statutu.

#### § 76

Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### **C. Rada Nadzorcza**

#### § 77

Rada sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

## § 78

1. W skład Rady wchodzi 21 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie. Walne Zgromadzenie wybiera również 14 zastępców członków Rady. Do wyboru członków Rady i zastępców członków Rady stosuje się przepisy §64 ust. 4, §78a oraz §78b.
2. W skład Rady nie mogą wchodzić:
  - 1) członkowie Zarządu,
  - 2) pełnomocnicy Zarządu,
  - 3) osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu,
  - 4) osoby pozostające z członkami Zarządu i kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i drugim stopniu linii bocznej,
  - 5) osoby wykonujące dostawy, roboty lub usługi na rzecz Spółdzielni,
  - 6) osoby będące pracownikami Spółdzielni; uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady jest nieważna.
3. Kadencja Rady trwa 3 lata, przy czym:
  - 1) początek kadencji Rady następuje z dniem jej ukonstytuowania - po podpisaniu Protokołu Kolegium stwierdzającego podjęcie przez Walne Zgromadzenie uchwały o wyborze Rady,
  - 2) kadencja upływa z dniem ukonstytuowania się Rady następnej kadencji wybranej przez Walne Zgromadzenie, zwołane w trybie §70 ust. 1 w roku kalendarzowym, w którym przypada koniec trzeciego roku kadencji Rady.
4. Mandat członka Rady wygasa z upływem kadencji na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią,
  - 5) wygaśnięcia pełnomocnictwa osoby prawnej,
  - 6) wstąpienia w związek małżeński z członkiem Zarządu lub kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni.
5. Jeżeli Rada wyznaczy z konieczności jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu, członkostwo tych osób w Radzie ulega zawieszeniu na czas pełnienia funkcji w Zarządzie.
6. Na miejsce członka Rady, którego członkostwo uległo zawieszeniu lub mandat wygasł, wchodzi na okres zawieszenia lub wygaśnięcia zastępca członka Rady, który w wyborach na tę funkcję uzyskał kolejno największą liczbę głosów w tej samej części listy kandydatów co członek Rady, którego mandat wygasł.
7. W przypadku, gdy w wyniku czynności, o której mowa w ust. 6, liczba członków Rady jest mniejsza od określonej w ust.1, nie obsadzone mandaty są uzupełniane przez najbliższe Walne Zgromadzenie. Do wyborów uzupełniających do Rady stosuje się odpowiednio przepisy §78a oraz §78b.
8. Nie można być członkiem Rady dłużej niż 2 kolejne kadencje.

### §78a.

1. Kandydatami na członków Rady mogą być wyłącznie osoby spełniające wymagania określone w §64 ust 2 oraz zgłoszone w trybie §71 ust. 1<sup>1</sup>, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Kandydatami na członków Rady nie mogą być osoby, o których mowa w §78 ust. 2 i 8.
3. Każdy kandydat na członka Rady składa, pod rygorem nie umieszczenia jego nazwiska na liście kandydatów, w terminie do 15 dni przed datą zwołania pierwszej części Walnego Zebrania, w formie pisemnej:
  - 1) zgodę na kandydowanie, oraz
  - 2) oświadczenie, że nie dotyczy go żadna z wymienionych w § 78 ust. 2 przesłanek, wykluczająca jego kandydowanie na członka Rady.
4. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady, którzy wyrazili pisemną zgodę na kandydowanie, dzieląc ją na części w liczbie równej liczbie części Walnego Zgromadzenia, określane dalej jako „części listy kandydatów”. Każda z części listy kandydatów zawiera, przedstawione w kolejności alfabetycznej nazwiska zgłoszonych kandydatów będących członkami zaliczonymi do jednej, tej samej części Walnego Zgromadzenia.
5. Listę zgłoszonych kandydatów Zarząd podaje do wiadomości członków w terminie do 7 dni przed datą zwołania pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

#### §78b.

1. Wybory członków Rady zarządza przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia, a przeprowadza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna wybrana przez tę część Walnego Zebrania.
2. Kandydaci na członków Rady nie mogą wchodzić w skład Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
3. Głosujący skreśla z listy kandydatów, o której mowa w §78a ust. 4, nazwiska tych kandydatów, na których nie głosuje.
4. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - 1) zawiera większą liczbę nazwisk, niż lista kandydatów, sporządzona w trybie §78a ust. 4 i podana do wiadomości członków w trybie §78a ust. 5,
  - 2) karta wyborcza jest przekreślona,
  - 3) liczba nie skreślonych kandydatów jest większa od liczby wybieranych członków Rady.
5. Członkami Rady zostają kandydaci, którzy w każdej z części listy kandydatów uzyskali największą liczbę głosów oddanych przez Walne Zgromadzenie, w liczbie po 3 osoby z każdej części listy kandydatów. Zastępcami członków Rady zostają 2 osoby, które uzyskały kolejno największą liczbę głosów w każdej z części listy kandydatów, po wyłączeniu z niej osób, które zostały wybrane na członków Rady.
6. W przypadku uzyskania przez kandydatów, zajmujących w danej części listy kandydatów ostatnie miejsca mandatowe, równej liczby głosów, członkiem Rady zostaje kandydat, który w tej części listy kandydatów uzyskał większą liczbę głosów na tej części Walnego Zgromadzenia, do której został zaliczony. W przypadku, gdy i to kryterium okaże się niewystarczające, przewodniczący Kolegium - przed podpisaniem Protokołu Kolegium – dokonuje wyboru w drodze losowania, w obecności członków Kolegium i zainteresowanych kandydatów.
7. Przepis ust. 6 stosuje się odpowiednio do wyboru zastępcy członka Rady.

#### §78c.

~~Przepisy §64 ust. 4, §78a oraz §78b stosuje się odpowiednio do wyboru delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.~~ str.59.

-

1. Do zakresu działania Rady należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych, minimalnych wartości kosztów przewidzianych do poniesienia w danym roku, zasad gospodarki finansowej Spółdzielni, ustalanie wysokości opłat za używanie lokali oraz programów działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2) badanie okresowych sprawozdań i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał w sprawie oceny pod względem rzetelności i prawidłowości rocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni, wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych,
- 3) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
- 4) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej, jak również przyznawania własnościowego prawa do lokalu użytkowego, zajmującego większość powierzchni użytkowej obiektu,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 7) uchwalanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub Rady, jak również z osobami pozostającymi z członkiem Zarządu lub Rady w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej oraz czynności dokonywanych przez Spółdzielnię w ich interesie oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 11) uchwalanie regulaminu Zarządu oraz innych regulaminów przewidzianych w Statucie, z zastrzeżeniem §69 pkt 13 i 15,
- 12) (skreślony)
- 13) wybieranie i odwoływanie członków Zarządu,
- 14) koordynowanie działalności komitetów kolonii,
- 15) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 16) (skreślony)
- 17) (skreślony)
- 18) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w wypadkach określonych w Statucie,
- 19) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
- 20) podejmowanie uchwał w sprawie zasad gospodarki finansowej zakładów wyodrębnionych pod względem organizacyjnym i gospodarczym,
- 21) podejmowanie uchwał w sprawie przejęcia w administrację majątku nie stanowiącego własności Spółdzielni,

- 22) podział na kolonie,
  - 23) opiniowanie porządku obrad, sprawozdań, projektów uchwał i innych materiałów na Walne Zgromadzenie,
  - 24) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy, ustalanie wartości początkowej lokali w nowych inwestycjach i wysokości wkładów,
  - 25) uchwalanie zasad gospodarowania funduszami celowymi Spółdzielni,
  - 26) podejmowanie uchwał w innych sprawach należących według ustawy lub Statutu do zakresu działania Rady. 27) str.59
2. W celu wykonania swoich zadań Rada może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 80

1. Rada wybiera ze swego składu przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza.
2. Rada może powołać ze swojego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru przewodniczących komisji.
3. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
4. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady.

#### § 81

1. Posiedzenia Rady zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności - jego zastępca.
2. Pierwsze posiedzenie Rady zwołuje przewodniczący Kolegium, a w przypadku niemożności wykonania przez niego tej czynności - sekretarz Kolegium.
3. Posiedzenia Rady są zwoływane w miarę potrzeby.
4. Posiedzenie Rady powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
5. Za udział w posiedzeniach Rady członkowie Rady otrzymują wynagrodzenie, wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na liczbę posiedzeń, w wysokości 30 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

#### § 82

W posiedzeniach Rady, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

#### § 83

Wewnętrzna strukturę Rady, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie. Rada uchwała regulaminy komisji stałych i czasowych.

## D. Zarząd

### § 84

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

### § 85

1. Zarząd składa się ~~co najmniej~~ z trzech członków, w tym prezesa i jego zastępcy (zastępców).str.59
2. Członek Zarządu może nie być członkiem Spółdzielni.
3. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę (zastępców), wybiera na czas nie określony i odwołuje Rada.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium (§69 pkt 2). W tym wypadku nie stosuje się postanowienia §72 ust. 1.
5. Rada może, w razie konieczności, zwłaszcza w wypadkach wskazanych w ust. 3 i 4 oraz w §66 ust. 5, wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

### § 86

1. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę,
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy,
3. (skreślony)

### § 87

1. Do kompetencji Zarządu należy dokonywanie czynności prawnych i faktycznych, w tym podejmowanie uchwał we wszystkich sprawach nie zastrzeżonych w ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawach:
    - a) przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, oraz zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokali mieszkalnych i użytkowych,
    - b) określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości,
    - c) ustanawiania prawa odrębnej własności lokali dla Spółdzielni,
  - 1<sup>1</sup>) zawieranie umów o budowę lokali mieszkalnych, lub lokali o innym przeznaczeniu w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub odrębnej własności lokali,
  - 1<sup>2</sup>) zawieranie umów o budowę garaży wolnostojących lub miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do garaży lub miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, albo prawa odrębnej własności garaży, lub ułamkowego udziału we współwłasności garaży wielostanowiskowych,
  - 1<sup>3</sup>) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych.
- 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowej - kulturalnej,

- 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 5) przekazywanie corocznie podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych,
  - 6) sporządzanie projektu oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oraz projektu pokrycia strat bilansowych,
  - 7) sporządzanie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady,
  - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 9) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości sumy o której mowa w §69 pkt 7, z zastrzeżeniem ust. 2,
  - 10) udzielanie pełnomocnictw,
  - 11) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego, terenowymi organami administracji rządowej, organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi. 12) str.59
2. Zaciągnięcie przez Zarząd kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
  3. Zarząd przedstawia roczne sprawozdanie ze swej działalności oraz z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym:
    - a) Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia,
    - b) Radzie do oceny.
    - c) (skreślony)
  4. Zarząd jest obowiązany na życzenie Rady udzielić niezwłocznie informacji o swej działalności w określonych przez organ sprawach.

## § 88

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa, a w jego nieobecności - przez zastępcę prezesa, co najmniej raz w miesiącu. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarządu poszczególni jego członkowie wykonują funkcje wynikające z wewnętrznego podziału czynności.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 89

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.



## § 90

1. Zarząd może za zgodą Rady udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Czynności z zakresu prawa pracy dokonuje prezes Zarządu Spółdzielni lub inna upoważniona przez Zarząd osoba.

### **E. Postanowienia wspólne dla Rady i Zarządu.**

## § 91

- ~~1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.~~
- ~~2. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.~~
- ~~3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.~~
- ~~4. W wypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji określonego w ust. 3 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności. Rada powinna niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie, które rozstrzygnie o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady. str.59~~

## § 92

(skreślony)

## § 93

1. Członek Zarządu i Rady odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.
2. Kto będąc członkiem Zarządu lub Rady działa na jej szkodę, podlega karze pozbawienia wolności do lat 5 i grzywnie.
3. Kto będąc członkiem Zarządu nie zgłasza wniosku o upadłość Spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość Spółdzielni, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.
4. Kto będąc członkiem organu Spółdzielni wbrew przepisom ustawy:
  - 1) nie poddaje Spółdzielni lustracji,



- 2) nie udziela lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów,
  - 3) nie udostępnia członkom Spółdzielni protokołu lustracji,
  - 4) nie zwołuje Walnego Zgromadzenia,
- podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.
5. Kto będąc członkiem organu Spółdzielni ogłasza dane nieprawdziwe albo przedstawia je organom Spółdzielni, władzom państwowym, członkom Spółdzielni lub lustratorowi podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2. Jeżeli sprawca działa nieumyślnie podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

#### **F. Zebrania grup członkowskich** (skreślony)

§ 94

(skreślony)

§94a.

(skreślony)

§ 95

(skreślony)

§95a.

(skreślony)

§ 96

(skreślony)

§ 97

(skreślony)

§ 98

(skreślony)

§ 99

(skreślony)

## G. Komitety Kolonii

### § 100

1. ~~Komitet Kolonii składa się z 5 do 10 członków wybranych w głosowaniu jawnym.~~
2. ~~Członkowie Komitetu Kolonii są wybierani spośród członków właściwych części Walnego Zgromadzenia, przez członków zaliczonych do tej części Walnego Zgromadzenia.~~
3. ~~Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, na członka Komitetu Kolonii może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.~~
4. ~~Na członków Komitetu Kolonii zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.~~
5. (skreślony) **str.59,60**

### § 101

1. Do zakresu działania Komitetu Kolonii należy:
  - 1) (skreślony)
  - 2) współdziałanie z organami Spółdzielni przy:
    - a) realizacji wniosków członków,
    - b) opiniowaniu projektów planów gospodarczych i finansowych Spółdzielni w zakresie funduszu remontowego danej Kolonii,
    - c) (skreślony)
    - d) (skreślony)
    - e) (skreślony)
  - 3) podejmowanie działań zmierzających do:
    - a) utrzymania porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu,
    - b) polubownego rozstrzygnięcia sporów związanych z zamieszkiwaniem lub prowadzeniem działalności gospodarczej na terenie kolonii,
  - 4) przedstawianie i opiniowanie wniosków dotyczących :
    - a) budowy nowych obiektów, sposobu używania lub zmiany przeznaczenia na terenie kolonii punktów handlowych, usługowych i innych urządzeń służących mieszkańcom kolonii,
    - b) (skreślony)
    - c) (skreślony)
    - d) realizacji zadań gospodarczych, usługowych, handlowych, socjalnych, kulturalnych- w kolonii o charakterze ogólnomiejskim,
  - 5) ~~udział przedstawicieli Komitetu w komisjach oceniających stan techniczny budynków położonych na terenie kolonii,~~
  - 6) ~~udział przedstawicieli Komitetu w komisjach odbierających prace po zakończeniu remontów i prac modernizacyjnych w budynkach położonych na terenie kolonii,~~  
**str.60**
  - 7) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością kolonii.
2. Komitet Kolonii składa informację ze swej działalności tej części Walnego Zgromadzenia, które go wybrało. **3. str.60**

### § 102

Szczegółowy zakres działania Komitetów Kolonii określa Regulamin uchwalony przez Radę.

## V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### § 103

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
- 1<sup>1</sup>. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 tej ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
4. Rada Nadzorcza może w miarę potrzeby określić w regulaminach szczegółowe warunki działalności gospodarczej Spółdzielni.

### § 104

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:
  - 1) fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - 2) fundusz zasobowy powstający z wpłat przez członków wpisowego lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy ponadto następujące fundusze własne:
  - 1) (skreślony),
  - 2) fundusz remontowy,
  - 3) fundusz inwestycyjny,
  - 4) (skreślony),
  - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
  - 6) zakładowy fundusz nagród.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą z wyłączeniem regulaminu zakładowego funduszu świadczeń socjalnych.

### § 105

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych Spółdzielni według kolejności ustalonej w §104 ust 2, z wyłączeniem zakładowego funduszu świadczeń socjalnych.

2. Jeżeli fundusze własne nie wystarczają na pokrycie strat, Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o podniesieniu wysokości udziałów.

#### § 106

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym w Spółdzielni jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

### VI. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

#### § 107

(skreślony)

#### § 108

1. (skreślony)
2. Mandaty dotychczasowych członków Rady wygasają z dniem zakończenia trzyletniej kadencji, nie później jednak niż z dniem wyboru i ukonstytuowania się nowo wybranej Rady.
3. Mandaty dotychczasowych członków Komitetów Kolonii wybranych na Zebraniach Grup Członkowskich odbytych w drugim kwartale 2005 r. lub w wyborach uzupełniających wygasają z dniem zakończenia trzyletniej kadencji, nie później jednak niż z dniem wyboru członków Komitetów Kolonii na nową kadencję.
4. (skreślony)

#### § 109

(skreślony)

#### § 110

(skreślony)

#### § 111

(skreślony)

## § 112

1. Dotychczasowe regulaminy uchwalone na podstawie Statutu tracą moc z dniem uchwalenia nowych regulaminów zgodnie ze zmienionym Statutem.
2. Do czasu uchwalenia nowych regulaminów postanowienia dotychczasowych regulaminów pozostają w mocy. W razie sprzeczności między nimi a przepisami ustawy lub postanowieniami Statutu stosuje się przepisy ustawy lub postanowienia Statutu.
3. (skreślony)

## § 113

Zmiany Statutu, uchwalone w dniu 29 listopada 2007 roku przez Zebranie Przedstawicieli, wchodzi w życie z dniem ich rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym.

## § 114

Postanowienia §8 ust. 1 w części dotyczącej zmiany wysokości wpisowego nie odnoszą się do członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji zmian Statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

## § 115

1. Dopuszcza się w ramach rocznego planu działalności Spółdzielni wykorzystywanie środków finansowych z ogólnego funduszu remontowego (dotychczasowego funduszu celowego) na sfinansowanie rozpoczętych zgodnie z uchwałami Zebrania Przedstawicieli prac remontowych oraz innych robót remontowych określonych przez Radę.
2. Opłaty na fundusz, o którym mowa w ust. 1, wnoszą wszyscy użytkownicy lokali, tj.:
  - 1) członkowie,
  - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni,
  - 3) właściciele lokali,
  - 4) najemcy.do czasu zakończenia prac lub robót, których mowa w ust.1.
3. Rada ustala wysokość oraz termin wnoszenia i rozliczania opłat, o których mowa w ust. 2.

Niniejszy Statut został uchwalony w dniu 20 grudnia 1990 roku na Walnym Zgromadzeniu Przedstawicieli członków przechodzących do Warszawskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Chomiczówka” w Warszawie powstałej w wyniku podziału Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz zarejestrowany postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy Wydział XVI Gospodarczy z dnia 5 marca 1991 roku Nr A- „RS” 2986.

Niniejszy Statut został zmieniony w dniu 10 czerwca 1995 roku na Walnym Zgromadzeniu Przedstawicieli Warszawskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Chomiczówka” w Warszawie; zmiana Statutu została zarejestrowana Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy Wydział XVI Gospodarczy z dnia 12 lutego 1996 roku Nr. Sygn. akt XVI Ns.Rej.S-746/95, S- 910/95.

Niniejszy Statut został zmieniony w dniu 18 grudnia 2003 roku na Walnym Zgromadzeniu Przedstawicieli Warszawskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Chomiczówka” w Warszawie; zmiana Statutu została zarejestrowana postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w

Warszawie, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 10.03.2004 roku Nr Sygn. WA. XX Ns-Rej. KRS/200/4/214.

Niniejszy Statut został zmieniony w dniu 10 czerwca 2006 roku na Walnym Zgromadzeniu Przedstawicieli Warszawskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Chomiczówka” w Warszawie; zmiana Statutu została zarejestrowana Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 11 lipca 2006 r. Nr Sygn. akt XX Ns-Rej. KRS/021320/06/048.

Niniejszy Statut został zmieniony w dniu 29 listopada 2007 roku na Zebraniu Przedstawicieli Warszawskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Chomiczówka” w Warszawie; zmiana Statutu została zarejestrowana Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 12.03. 2008 r. Nr Sygn. akt Wa XIII Ns Rej.KRS 5416/08/510.

Niniejszy Statut został zmieniony w dniu 24.06.2010 roku na Walnym Zgromadzeniu Warszawskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Chomiczówka” w Warszawie; zmiana Statutu została zarejestrowana Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie; XIII Wydział Gospodarczy KRS z dnia 29.07.2010r. Nr. sygn. sprawy: WA.XIII NS-REJ. KRS/020256/10/228 i Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie; XIII Wydział Gospodarczy KRS z dnia 21.10.2010r. Nr. sygn. sprawy: WA.XIII NS- REJ. KRS/033024/10/481.

Niniejszy Statut został zmieniony w dniu 21.06.2011 roku na Walnym Zgromadzeniu Warszawskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Chomiczówka” w Warszawie; zmiana Statutu została zarejestrowana Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie; XIII Wydział Gospodarczy KRS z dnia 8.07.2011r. sygn. sprawy WA.XIII Ns-Rej. KRS/020013/11/542.

Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Chomiczówka” informuje, że niniejszy Statut został zmieniony w dniu 20.06.2013 roku na Walnym Zgromadzeniu Warszawskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Chomiczówka” w Warszawie; zmiana Statutu została zarejestrowana Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie; XIII Wydział Gospodarczy KRS z dnia 24.07.2013r. sygn. sprawy WA.XIII Ns-Rej. KRS/027706/13/634.

Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Chomiczówka” informuje, że z dniem 1 grudnia 2014 roku weszła w życie nowelizacja z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 2013 roku, poz. 1203 ze zm.), dalej „Ustawa”, dotycząca m.in. ujawniania w rejestrze przedsiębiorców przedmiotu działalności.

Zgodnie z art. 9 ust. 2 Ustawy z dnia 26 czerwca 2014 roku o zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym oraz o zmianie niektórych innych ustaw ( Dz. U. z 2014 r., poz. 1621), podmioty wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego mają obowiązek zgłosić zmianę w zakresie przedmiotu działalności w celu dostosowania wpisu do treści art. 40 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 1, przy pierwszym wniosku o zmianę danych w Rejestrze, przy czym jeżeli przedmiot działalności wynika z umowy spółki, aktu założycielskiego lub statutu, zgłoszenie nie wymaga ich zmiany.

Zgodnie z art. 40 pkt 1 Ustawy w jej aktualnym brzmieniu w dziale 3 rejestru przedsiębiorców zamieszcza się dane o przedmiocie działalności według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) – nie więcej niż dziesięć pozycji, w tym jeden przedmiot przeważającej działalności na poziomie podklasy. Ze względu na to, że wybór następuje w ramach przedmiotu określonego w statucie w sposób szerszy, jego zmiana (statutu) w zakresie przedmiotu działalności gospodarczej nie jest wymagana. Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Chomiczówka”, złożył stosowny wniosek o zmianę wpisu w rejestrze przedsiębiorców KRS i Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Postanowieniem z dnia 14 października 2015 r. sygn.. akt: WA.XIII NS-REJ.KRS/060779/15/621 dokonał zmiany wpisu w Dziale 3 Rubryka 1 - Przedmiot działalności, który obecnie w KRS 0000015990, przedstawia się następująco:

### Dział 3

Rubryka 1 – Przedmiot działalności		
1. Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
2. Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNASZENIEM BUDYNKÓW
	2	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	3	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
	4	93, 29, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ ROZRYWKOWA I REKREACYJNA
	5	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNASZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH

Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Chomiczówka” informuje, że niniejszy Statut został zmieniony w dniu 06.06.2016 roku na Walnym Zgromadzeniu Warszawskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Chomiczówka” w Warszawie . Zmiana Statutu została zarejestrowana Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy KRS z dnia 30.06.2016r. sygn.sprawy WA.XIII NS-REJ.KRS/031295/16/207 i wpisana w dniu 01.07.2016 roku w Dziale 1 Rubryka 4 – Informacje o statucie i przedstawia się następująco:

Dział 1 Rubryka 4 – Informacja o statucie

1.informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	06.06.2016.,ZM.§ 67 UST.3,DODANO § 67 UST.3 z INDEKSEM 1
---	--

Skutkując wprowadzeniem zmian w § 67 ust.3, który otrzymuje brzmienie:

„3.Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika po dokonaniu pisemnego upoważnienia przed upoważnionym pracownikiem Spółdzielni. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.”

oraz dodając do § 67 ust.3 z indeksem 1, który brzmi:

„3<sup>1</sup> Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.”



Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Chomiczówka” informuje, że niniejszy Statut został zmieniony w dniu 21.06.2017 roku na Walnym Zgromadzeniu Warszawskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Chomiczówka” w Warszawie. Zmiana Statutu została zarejestrowana Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy KRS z dnia 25.10.2017 r. sygnatura sprawy WA.XII NS-REJ.KRS/086700/17/211 i wpisana w dniu 26.10.2017 roku oraz Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy KRS z dnia 25.10.2017 r. sygnatura sprawy WA.XII NS-REJ.KRS/086700/17/211 i wpisana w dniu 26.10.2017 roku w Dziale 1 Rubryka 4 – Informacje o statucie i przedstawia się następująco:

Dziale 1 Rubryka 4 – Informacje o statucie

1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	21.06.2017R. § 17A – ZMIENIONY; § 48 UST. 5 – SKREŚLONY; § 65 UST. 2 – ZMIENIONY; § 66 – SKREŚLONY; § 67 – ZMIENIONY; § 67 – UST. 10 - DODANY § 71 UST. 1 <sup>1</sup> – ZMIENIONY; § 72 UST. 2 – ZMIENIONY; § 78C – ZMIENIONY; § 79 UST. 1 PKT 27) – DODANY; § 85 UST. 1 – ZMIENIONY; § 87 UST. 1 PKT 12 – DODANY; § 91 – ZMIENIONY; § 100 – ZMIENIONY; § 101 UST.1 PKT 5 I 6 – ZMIENIONY § 101 UST.3 - DODANY § 116 - DODANY
--	--

**Skutkując wprowadzeniem zmian:**

1. Dotychczasowy § 17a Statutu, otrzymuje brzmienie:
  - „1. Osobę wykluczoną albo wykreśloną lub która utraciła członkostwo w związku podjęciem uchwały w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w związku z zaleganiem z zapłatą należności z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, która nadal zajmuje dotychczasowy lokal, Zarząd Spółdzielni może - na wniosek tej osoby – przyjąć ponownie w poczet członków i ponownie ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania.
  2. Warunkiem ubiegania się o ponowne przyjęcie w poczet członków i ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do zajmowanego mieszkania w trybie ust. 1 jest:
    - 1) spłacenie całego zadłużenia wraz z odsetkami i kosztami postępowania sądowego oraz egzekucyjnego,
    - 2) terminowe opłacanie należności za korzystanie z lokalu przez okres co najmniej 6 miesięcy od daty spłacenia całego zadłużenia.
    - 3) złożenie stosownego wniosku o ponowne przyjęcie w poczet członków i ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do zajmowanego mieszkania,
  3. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków i ponownego ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa po ustaniu przyczyn wykluczenia, wykreślenia lub wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu podejmuje Zarząd, powiadamiając zainteresowaną osobę przez doręczenie tej uchwały w terminie określonym w statucie. W wyjątkowych przypadkach Zarząd może podjąć uchwałę w sprawie ponownego przyjęcia w poczet członków i ponownego ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa z pominięciem sześciomiesięcznego okresu oczekiwania.
  4. Uchwała odmawiająca ponownego przyjęcia w poczet członków i ponownego ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa musi zawierać uzasadnienie.
  5. Jeżeli sprawa wykluczenia albo wykreślenia lub wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu była rozpatrywana na skutek wniesionego odwołania od uchwały Rady przez Walne Zgromadzenie i uchwała Rady została uchylona, osoba pozostaje członkiem i przysługuje jej spółdzielcze lokatorskie prawo.

6. Osoba przyjmowana ponownie w poczet członków zobowiązana jest złożyć aktualną deklarację członkowską, a Spółdzielnia powinna ustanowić na jej rzecz w formie pisemnej umowy nowe spółdzielcze lokatorskie prawo do zajmowanego lokalu.

7. Członek powinien wpłacić;

1) wpisowe, które nie jest zwracane osobie, której ustalo członkostwo w Spółdzielni, a które w razie ponownego przyjęcia w poczet członków, osoba przyjmowana musi wpłacić w wysokości określonej statutem,

2) udział, który w przypadku ustania członkostwa, Spółdzielnia zwraca osobie wykreślonej z rejestru członków, a w przypadku ponownego przyjęcia w poczet członków osoba przyjmowana zobowiązana jest wpłacić w wysokości określonej aktualnie obowiązującym statutem,

8. Warunkiem ponownego ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do zajmowanego lokalu mieszkalnego, do którego wygasło mu przysługujące prawo jest posiadanie wkładu mieszkaniowego w wysokości wyliczonej na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa.”

2. W dotychczasowym **§ 48 b Statutu, skreśla się ust. 5.**

3. Dotychczasowy **§ 65 ust. 2 Statutu**, otrzymuje brzmienie:

„2. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów do podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą, Zarząd Spółdzielni i Komitety Kolonii uwzględnia się tylko głosy oddane "za" i "przeciw" uchwale (większość względna). Głosowanie jest ważne, jeżeli suma głosów "za" i "przeciw" jest większa od głosów wstrzymujących się.”

4. Po dotychczasowym **§ 65 Statutu, skreśla się § 66 w brzmieniu:**

„Kadencja organów wymienionych w § 64 ust. 1 pkt 2 i pkt 5 trwa trzy lata.”

5. Dotychczasowy **§ 67 Statutu**, otrzymuje brzmienie:

„1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na siedem części.

3. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.

4. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

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

6. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać imię i nazwisko członka udzielającego pełnomocnictwa, imię i nazwisko pełnomocnika, rok Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka.

7. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady.

8. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.

9. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

6. W **§ 67 Statutu, po ust. 9 dodaje się ust. 10 w brzmieniu:**

„ 10. W posiedzeniach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone przez Radę lub Zarząd lub właściwy Komitet Kolonii. ”

7. Dotychczasowy **§ 71 ust. 1<sup>1</sup> Statutu**, otrzymuje brzmienie:

„1<sup>1</sup>. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady, delegatów na Zjazd Związku, zawiadomienie powinno zawierać informację o prawie zgłaszania kandydatów na

członków Rady lub delegatów, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zgłoszenie powinno zawierać imię i nazwisko kandydata, zawód, miejsce zamieszkania, PESEL, zgodę kandydata na pełnienie określonej funkcji, oraz imię i nazwisko zgłaszającego.”

8. Dotychczasowy § 72 ust. 2 Statutu, otrzymuje brzmienie:

„2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

Przy obliczaniu większości głosów uwzględnia się głosy „za”, „przeciw” oraz „wstrzymujące się”. Uchwałę uważa się za podjętą, gdy za przyjęciem uchwały oddano więcej głosów „za” niż łącznie głosów „przeciw” i „wstrzymujących się.”

Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu.”

9. Dotychczasowy § 78c Statutu, otrzymuje brzmienie:

„Przepisy § 64 ust. 4, §78a oraz §78b stosuje się odpowiednio do wyboru delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.”

10. W dotychczasowym § 79 ust. 1 Statutu, po pkt 26) dodaje się pkt 27) w brzmieniu:

„27) podejmowanie uchwały w sprawie wyboru kandydata na delegata na Krajowy Kongres Spółdzielczości.”

11. W dotychczasowym § 85 ust. 1 Statutu, skreśla się wyrazy: „co najmniej”.

12. W dotychczasowym § 87 ust. 1 po pkt 11) dodaje się pkt 12) w brzmieniu: „12) bieżąca współpraca z Komitetami Kolonii, w szczególności:

a) obowiązkowe zapraszanie przedstawicieli właściwych terytorialnie komitetów kolonii do udziału w komisjach, o których mowa w § 101 ust. 5 i 6,

b) obsługa administracyjna komitetów kolonii”.

13. Dotychczasowy § 91 Statutu otrzymuje brzmienie:

„1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej, Komitetu Kolonii i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

2. Członkowie Rady, Komitetu Kolonii i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

3. Członkowie Rady, Komitetu Kolonii i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.

4. W wypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji określonego w ust. 3 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności. Zarząd powinien niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie, które rozstrzygnie o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady.”

14. Dotychczasowy § 100 Statutu, otrzymuje brzmienie:

„1. Komitet Kolonii składa się z 5 do 10 członków wybranych w głosowaniu jawnym.

1a. Kadencja Komitetu Kolonii trwa trzy lata.

2. Członkowie Komitetu Kolonii są wybierani spośród członków właściwych części Walnego Zgromadzenia, przez członków zaliczonych do tej części Walnego Zgromadzenia.

3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, na członka Komitetu Kolonii może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

4. Kandydatów na członków Komitetu Kolonii, zgłaszają członkowie Spółdzielni obecni na części Walnego Zgromadzenia właściwej dla wyboru Komitetu Kolonii. Zgłoszony kandydat składa oświadczenie o wyrażeniu zgody na kandydowanie, o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, a także o nie posiadaniu zaległych zobowiązań wobec Spółdzielni.
5. Do wyboru członków Komitetu Kolonii stosuje się odpowiednio zapisy § 78b ust. 1 i ust 2.
6. Członkami Komitetu Kolonii zostają kandydaci, którzy uzyskali największą liczbę głosów.
7. W przypadku, gdy liczba kandydatów na członków Komitetu Kolonii jest większa od określonej w ust. 1 oraz obsadzenie w trybie ust. 6 ostatnich w kolejności liczby otrzymanych głosów mandatów nie jest możliwe, z powodu uzyskania przez dwóch więcej kandydatów tej samej liczby głosów, bezpośrednio po ogłoszeniu wyników głosowania zarządza się dodatkowe głosowanie, w trybie ust. 5 i ust 6, z udziałem tylko tych kandydatów, a w przypadku, gdy i ono nie umożliwi obsadzenia ostatnich w kolejności otrzymanych głosów mandatów, z powodu uzyskania przed dwóch lub więcej kandydatów uczestniczących w dodatkowym głosowaniu tej samej liczby głosów, kandydaci ci uczestniczą w publicznym losowaniu, które wyłania ostateczną obsadę wszystkich mandatów, zarządzanym przez przewodniczącego właściwej części Walnego Zgromadzenia bezpośrednio po ogłoszeniu wyników dodatkowego głosowania.
8. Mandat członka Komitetu Kolonii wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
9. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni utraty prawa do lokalu na terenie właściwej kolonii lub zmiany miejsca zamieszkania na miejsce położone na terenie innej kolonii.
10. W przypadku zwolnienia się mandatu członka Komitetu Kolonii, zwolniony mandat obejmuje – do końca kadencji Komitetu - kandydat, który w wyborach do Komitetu Kolonii uzyskał kolejną, największą liczbę głosów, w przypadku większej niż jedna liczby osób, które uzyskały tę samą liczbę głosów, o obsadzeniu mandatu członka Komitetu Kolonii decyduje losowanie przeprowadzone w obecności zainteresowanych osób przez przewodniczącego Rady podczas najbliższego posiedzenia Rady.
- 10a. W przypadku braku możliwości obsadzenia zwolnionego mandatu członka Komitetu Kolonii w trybie ust.10, zwolniony mandat jest obsadzany, do końca kadencji Komitetu, przez właściwą część najbliższego Walnego Zgromadzenia.”
15. W dotychczasowym **§ 101 ust.1 Statutu punkty: 5 i 6** otrzymują brzmienie:
  - „5) udział przedstawicieli Komitetu w komisjach, na prawach członka Komisji, oceniających stan techniczny budynków położonych na terenie kolonii,
  - 6) udział przedstawicieli Komitetu w komisjach, na prawach członka komisji, odbierających prace po zakończeniu remontów i prac modernizacyjnych w budynkach położonych na terenie kolonii”
16. W **§ 101 Statutu po ust.2 dodaje się ust. 3** w brzmieniu:
  - „3. W przypadkach, o których mowa w ust.1 pkt.5 i pkt.6, do ważności sporządzonego przez komisje protokołu oceny albo odbioru, wymagane jest złożenie pod tym protokołem podpisu przedstawiciela komitetu kolonii, który uczestniczył w pracach komisji.”
17. W przypadku przyjęcia przez Walne Zgromadzenie co najmniej jednej zmiany w Statucie, upoważnia się Kolegium, o którym mowa w § 74a ust.1 Statutu, do dokonania redakcyjnych zmian w jednolitym tekście Uchwały w zakresie uporządkowania numeracji i scalenia tych poprawek w logiczną całość.