



WARSZAWSKA SPÓLDZIELNIA MIESZKANIOWA
"ŻOLIBORZ CENTRALNY"

STATUT

Warszawa, 24 czerwca 2013 roku

NOTKA

Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny” w brzmieniu tekstu jednolitego ustalonego na podstawie kolejnych jego zmian przyjętych uchwałami Walnego Zgromadzenia tej Spółdzielni, nie obejmuje przepisów przejściowych i końcowych kolejnych uchwał nowelizacyjnych, a mianowicie:

- 1) uchwały Walnego Zgromadzenia Delegatów tej Spółdzielni z dnia 16 listopada 2008 roku w sprawie zmiany statutu, zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 02 kwietnia 2009 roku, a mianowicie:

„§2. Uchyła się:

- 1) uchwałę numer 1 Walnego Zgromadzenia Delegatów z dnia 24 maja 1997 roku w sprawie regulaminu Walnego Zgromadzenia Delegatów;
- 2) uchwałę numer 14/2004 Walnego Zgromadzenia Delegatów z dnia 30 maja 2004 roku w sprawie uchwalenia regulaminu Rady Nadzorczej.

§3. Z dniem wejścia w życie tej uchwały wygasają mandaty delegatów na Walne Zgromadzenie Delegatów.

§4. Trzyletnia, rozpoczęta w dniu 25 czerwca 2006 roku, kadencja Rady Nadzorczej w składzie osobowym wybranym do dnia ujawnienia w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego – dokonanej tą uchwałą – zmiany statutu, zakończy się w 2009 roku z chwilą rozpoczęcia obrad Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za 2008 rok.

§5. Zarząd, w terminie trzydziestu dni licząc od dnia podjęcia tej uchwały, sporządzi jednolity tekst statutu i przedłoży Krajowemu Rejestrowi Sądowemu sporządzony na odpowiednim formularzu wniosek o ujawnienie zmiany statutu w rejestrze przedsiębiorców tegoż Rejestru. Do wniosku tego Zarząd dołączy wszelkie wymagane dokumenty, w tym odpis tej uchwały oraz jednolity tekst statutu zawierający również zmiany uchwałą tą wprowadzone.

§6. Uchwała wchodzi w życie z dniem ujawnienia zmiany statutu w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, za wyjątkiem §1 pkt.67 lit.a dotyczącego zmiany §92 ust.1 statutu w zakresie zmniejszenia liczby członków Rady Nadzorczej, który w tym zakresie wchodzi w życie z chwilą rozpoczęcia obrad dorocznego Walnego Zgromadzenia, o jakim mowa w §4.”;

- 2) uchwały Walnego Zgromadzenia tej Spółdzielni z dnia 27 czerwca 2010 roku w sprawie zmiany statutu, a mianowicie:

„§2. Zarząd, w terminie trzydziestu dni licząc od dnia podjęcia tej uchwały, sporządzi jednolity tekst statutu i przedłoży Krajowemu Rejestrowi Sądowemu sporządzony na odpowiednim formularzu wniosek o ujawnienie zmiany statutu w rejestrze przedsiębiorców tegoż Rejestru. Do wniosku tego Zarząd dołączy wszelkie wymagane dokumenty, w tym odpis tej uchwały oraz jednolity tekst statutu zawierający również zmiany uchwałą tą wprowadzone.

§3. Uchwała wchodzi w życie z dniem ujawnienia zmiany statutu w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.”.

- 3) uchwały Walnego Zgromadzenia tej Spółdzielni z dnia 23 czerwca 2013 roku w sprawie zmiany statutu, a mianowicie:

„§2. Zarząd, w terminie trzydziestu dni licząc od dnia podjęcia tej uchwały, sporządzi jednolity tekst statutu i przedłoży Krajowemu Rejestrowi Sądowemu sporządzony na odpowiednim formularzu wniosek o ujawnienie zmiany statutu w rejestrze przedsiębiorców tegoż Rejestru. Do wniosku tego Zarząd do-



łączy wszelkie wymagane dokumenty, w tym odpis tej uchwały oraz jednolity tekst statutu zawierający również zmiany uchwałą tą wprowadzone.

§3. *Uchwała wchodzi w życie z dniem ujawnienia zmiany statutu w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.”.*

**Spis treści**

Rozdział I – Postanowienia ogólne.....	5
Rozdział II – Członkowie Spółdzielni.....	7
Rozdział III – Prawa do lokali.....	14
1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	14
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	19
3. Odreębna własność lokalu.....	21
4. Garaże.....	22
5. [skreślony]	23
6. [skreślony]	23
Rozdział IV – Używanie lokali.....	24
Rozdział V – Organy Spółdzielni.....	27
1. Walne Zgromadzenie.....	27
2. Rada Nadzorcza	33
3. Zarząd.....	38
4. [skreślony]	39
5. Rady Kolonii.....	39
Rozdział VI – Gospodarka Spółdzielni.....	41
Rozdział VII [<i>skreślony</i>].....	41



Rozdział I – Postanowienia ogólne

§1. 1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Żoliborz Centralny” w Warszawie.

2. Działalność Spółdzielni wywodzi się z tradycji istniejącej od 1921 r. Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§2. 1. Siedzibą Spółdzielni jest m. st. Warszawa.

2. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

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

- 1) mieszkaniach lub lokalach mieszkalnych – rozumie się przez to samodzielne lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych lub jednorodzinnych;²
- 2) lokalu użytkowym – rozumie się przez to samodzielne lokale o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, jak również garaże, o ile mogą stanowić odrębny przedmiot spółdzielczego prawa do lokalu;
- 3) lokalu zamiennym – rozumie się przez to lokal, o jakim mowa w art.2 ust.1 pkt.6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (*j.t. DzU z 2005 r., nr 31, poz.266, zm. nr 69, poz.626, z 2006 r., nr 86, poz.602, nr 94, poz.657, nr 167, poz.1193 i nr 249, poz.1833, z 2007 r., nr 128, poz.902 i nr 173, poz.1218 i z 2010 r., nr 3 poz.13*);³
- 4) lokalach bez dodatkowego określenia ich rodzaju – rozumie się przez to zarówno samodzielne lokale mieszkalne, jak i lokale o innym przeznaczeniu, o których mowa w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (*j.t. DzU z 2000 r., nr 80, poz.903, zm. z 2004 r., nr 141, poz.1492*);
- 5) spółdzielczym prawie do lokalu – rozumie się przez to zarówno spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jak i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, chyba, że dalsze postanowienia statutu stanowią inaczej, przy czym w pojęciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszczą się dawne pojęcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, w tym garażu lub miejsca postojowego w lokalu garażowym oraz spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego;
- 6) ekspektatywie – rozumie się przez to roszczenie o ustanowienie własności lokalu;
- 7) PKD – rozumie się przez to Polską Klasyfikację Działalności wprowadzoną do stosowania w urzędowych rejestrach rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 2007 roku w sprawie w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) (*DzU nr 251,*

¹ §2¹ dodany mocą §1 pkt.1 uchwały Walnego Zgromadzenia Delegatów Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny” z dnia 16 listopada 2008 roku w sprawie zmiany statutu, zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego jako wpis numer 26 postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 02.04.2009 roku, *sygn. akt: WA XII NS-REJ.KRS 5576/09/540*.

² §2¹ ust.1 pkt.1 w brzmieniu ustalonym przepisem §1 pkt.1 lit.a tiret pierwsze uchwały Walnego Zgromadzenia Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny” z dnia 27 czerwca 2010 roku w sprawie zmiany statutu, zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego jako wpis numer 30 postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 08.10.2010 roku, *sygn. akt: WA XII NS-REJ.KRS/031763/10/929*.

³ §2¹ ust.1 pkt.3 w brzmieniu ustalonym przepisem §1 pkt.1 lit.a tiret drugie uchwały wskazanej w przypisie numer 2.



poz.1885, zm. z 2009 r., nr 59, poz.489).⁴

8) roku obrotowym – rozumie się przez to rok kalendarzowy.

2. Ilekroć w statucie przytacza się przepis:

- 1) Prawa spółdzielczego – rozumie się przez właściwy przepis ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (j.t. DzU z 2003 r., nr 188, poz.1848, zm. z 2004 r., nr 99, poz.1001, z 2005 r., nr 72, poz.643, nr 122, poz.1024 i nr 233, poz.1993, z 2006 r., nr 94, poz.651, z 2007 r., nr 125, poz.873, z 2008 r., nr 163, poz.1014 i nr 225, poz.1503 i z 2009 r., nr 77, poz.649);⁵
- 2) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – rozumie się przez to właściwy przepis ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (j.t. DzU z 2003 r., nr 119, poz.1116, zm. z 2004 r., nr 19, poz.177 i nr 63, poz.59, z 2005 r., nr 72, poz.643, nr 122, poz.1024, nr 167, poz.1398 i nr 260, poz.2184, z 2006 r., nr 165, poz.1180, z 2007 r., nr 125, poz.873, z 2008 r., nr 235, poz.1617 i z 2009 r., nr 65, poz.545, nr 117, poz.988, nr 202, poz.1550 i nr 224, poz.1779);⁶
- 3) ustawy o własności lokali – rozumie się przez to właściwy przepis ustawy, o której mowa w ust.1 pkt.3.

§3. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni i ich rodzin poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu w tym garaży. Celem Spółdzielni jest także zaspokajanie gospodarczych, społecznych i kulturalnych potrzeb członków Spółdzielni i ich rodzin, wynikających z zamieszkiwania w koloniach i budynkach Spółdzielni.

§4. ⁷ 1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków ...(PKD 41.10.Z);
- 2) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych.....
i niemieszkalnych(PKD 41.20.Z);
- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.....(PKD 68.10.Z);
- 4) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi..(PKD 68.20.Z);
- 5) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie(PKD 68.32.Z);
- 6) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach
.....(PKD 81.10.Z).

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielni realizuje poprzez:

- 1) zarządzanie nieruchomościami, tak stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków, nabytą od Spółdzielni w trybie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak też nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków;
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali, odrębnej własności oraz w celu wynajmowania lub

⁴ §2¹ ust.1 pkt.7 w brzmieniu ustalonym przepisem §1 pkt.1 lit.a tref. trzeciej uchwały wskazanej w przypisie numer 2.

⁵ §2¹ ust.2 pkt.1 w brzmieniu ustalonym przepisem §1 pkt.1 lit.b uchwały wskazanej w przypisie numer 2.

⁶ §2¹ ust.2 pkt.2 w brzmieniu ustalonym przepisem §1 pkt.1 lit.b uchwały wskazanej w przypisie numer 2.

⁷ §4 w brzmieniu ustalonym przepisem §1 pkt.2 uchwały wskazanej w przypisie numer 1.



sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali, jak też ustanawianie tychże praw w budynkach dotychczas pozostających w jej zasobach;

- 3) prowadzenie innej działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o jakim mowa w §3.

§5. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi, a także z innymi osobami. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami lub osobami spółdzielnie, spółki handlowe i cywilne, a także zawierać umowy dotyczące administrowania budynkami.⁸

§5¹. Doboru najemców lokali dokonuje Zarząd Spółdzielni spośród osób oferujących najkorzystniejsze warunki ustalane w drodze przetargu, wyboru ofert lub innych zasad, ustalonych przez ten Zarząd, w zależności od możliwości i potrzeb Spółdzielni. Najemcy lokali nie nabywają roszczenia o przyjęcie ich w poczet członków Spółdzielni.⁹

Rozdział II – Członkowie Spółdzielni

§6. 1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne, choćby nie miały zdolności do czynności prawnych lub miały ograniczoną zdolność do czynności prawnych, a także osoby prawne, z tym, że osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.¹⁰

1¹. 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.¹¹

2. Osoba może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jeden z następujących warunków:¹²

- 1) zgromadziła środki na wkład budowlany lub jego część w wysokości wymaganej przez Spółdzielnię przy zawieraniu umowy o budowę lokalu lub o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a Spółdzielnia ma możliwość zaspokojenia potrzeb lokalowych tej osoby;¹³
- 2) zgromadziła środki na wkład mieszkaniowy lub jego część w wysokości wymaganej przez Spółdzielnię przy zawieraniu umowy o budowę lokalu mieszkalnego lub o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a Spółdzielnia ma możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych tej osoby;
- 3) nabyła własność lokalu lub ekspektatywę odrębnej własności lokalu w zasobach Spółdzielni;
- 4) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;¹⁴

⁸ §5 w brzmieniu ustalonym przepisem §1 pkt.3 uchwały wskazanej w przypisie numer 1.

⁹ §5¹ dodany mocą §1 pkt.4 uchwały wskazanej w przypisie numer 1.

¹⁰ §6 ust.1 w brzmieniu ustalonym przepisem §1 pkt.5 lit.a uchwały wskazanej w przypisie numer 1.

¹¹ §6 ust.1¹ dodany mocą §1 pkt.5 lit.b uchwały wskazanej w przypisie numer 1.

¹² Część początkowa §6 ust.2 w brzmieniu ustalonym przepisem §1 pkt.5 lit.c tiret pierwsze uchwały wskazanej w przypisie numer 1.

¹³ §6 ust.2 pkt.1 w brzmieniu ustalonym przepisem §1 pkt.5 lit.c tiret trzecie uchwały wskazanej w przypisie numer 1.

¹⁴ §6 ust.2 pkt.4 w brzmieniu ustalonym przepisem §1 pkt.5 lit.c tiret czwarte uchwały z przypisu 1.

- 5) nabyła prawo do lokalu w drodze dziedziczenia;
- 6) przysługuje jej roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po byłym członku lub roszczenie o zawarcie umowy o budowę takiego mieszkania;
- 7) małżonek jej jest członkiem Spółdzielni;
- 8) jeżeli w związku z podziałem małżeńskiego majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa lub orzeczeniu separacji przypadło jej spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa uzyskania prawa odrębnej własności lokalu.¹⁵

3. ~~[skreślony]~~¹⁶

4. ~~[skreślony]~~¹⁷

5. ~~[skreślony]~~¹⁸

6. Spółdzielnia może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, która nie daje gwarancji należytego wypełniania statutowych obowiązków członka Spółdzielni.

§7. 1. Osoby przystępujące do Spółdzielni składają deklarację członkowską i stają się członkami Spółdzielni z chwilą podjęcia przez Zarząd uchwały o ich przyjęciu. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

2. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osoby spełniającej jeden z warunków, o których mowa w §6 ust.2 pkt 3 – 7, chyba że do osoby tej ma zastosowanie §6 ust.6, lub roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni powstało w związku z wykluczeniem członka ze Spółdzielni a przyczyny wykluczenia dotyczą także tej osoby.¹⁹

§8. 1. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia do Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O treści uchwały zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Od uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uchwale. Zawiadomienie to powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.

2. Odwołanie, o którym mowa w ust.1, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu dwóch tygodni od dnia powzięcia uchwały. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

§8¹. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.²⁰

¹⁵ §6 ust.2 pkt.8 w brzmieniu ustalonym przepisem §1 pkt.5 lit.c tiret piąte uchwały z przypisu 1.

¹⁶ §6 ust.3 skreślony mocą §1 pkt.5 lit.d uchwały wskazanej w przypisie numer 1.

¹⁷ §6 ust.4 skreślony mocą §1 pkt.5 lit.e uchwały wskazanej w przypisie numer 1.

¹⁸ §6 ust.5 pkt.1 skreślony mocą §1 pkt.5 lit.e uchwały wskazanej w przypisie numer 1.

¹⁹ §7 ust.2 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.6 uchwały wskazanej w przypisie numer 1.

²⁰ §8¹ dodany mocą §1 pkt.7 uchwały wskazanej w przypisie numer 1.



§9. 1. W zakresie określonym postanowieniami statutu członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni;
- 2) z zastrzeżeniem ust.2, czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni;
- 3) prawo zgłaszania wszelkich wniosków związanych z działalnością Spółdzielni i brania udziału w realizacji jej zadań statutowych;
- 4) prawo udziału w organizowaniu samorządu Spółdzielni i uczestniczenia w jego pracach,
- 5) prawo do uzyskania własności lokalu na warunkach określonych w pisemnej umowie zawartej ze Spółdzielnią;
- 6) ~~[skreślony]~~²¹
- 7) prawo do uzyskania mieszkania na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na warunkach określonych w pisemnej umowie zawartej ze Spółdzielnią wraz z prawem używania takiego mieszkania;
- 8) prawo do przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu;
- 9) z zastrzeżeniem §37 ust.4 i 5 prawo do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność lokalu;²²
- 10) prawo do korzystania z garażu na podstawie umowy najmu;²³
- 11) prawo do ustanowienia odrębnej własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do garażu zgodnie z §66 ust.1;²⁴
- 12) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia;²⁵
- 13) ~~[skreślony]~~²⁶
- 14) otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, przy czym koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie;²⁷
- 15) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, w tym w sprawie zasadności zmian wysokości opłat związanych z używaniem lokalu;
- 16) prawo żądania przedstawienia pisemnej kalkulacji opłat związanych z używaniem lokalu i otrzymania tejże kalkulacji oraz zaskarżenia zmiany wysokości tych opłat w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym lub postępowaniu sądowym.²⁸

²¹ §9 ust.1 pkt.6 skreślony mocą §1 pkt.8 lit.a tiret drugie uchwały wskazanej w przypisie numer 1.

²² §9 ust.1 pkt.9 w brzmieniu ustalonym w §1 pkt.8 lit.a tiret trzecie uchwały wskazanej w przypisie numer 1.

²³ §9 ust.1 pkt.10 w brzmieniu ustalonym przepisem §1 pkt.2 uchwały wskazanej w przypisie numer 2.

²⁴ §9 ust.1 pkt.11 w brzmieniu ustalonym przepisem §1 pkt.2 uchwały wskazanej w przypisie numer 2.

²⁵ §9 ust.1 pkt.12 w brzmieniu ustalonym w §1 pkt.8 lit.a tiret czwarte uchwały z przypisu numer 1.

²⁶ §9 ust.1 pkt.13 skreślony mocą §1 pkt.8 lit.a tiret piąte uchwały wskazanej w przypisie numer 1.

²⁷ §9 ust.1 pkt.14 w brzmieniu ustalonym w §1 pkt.8 lit.a tiret szóste uchwały z przypisu numer 1.

²⁸ §9 ust.1 pkt.16 w brzmieniu ustalonym w §1 pkt.8 lit.a tiret siódme uchwały z przypisu numer 1.



2. Uprawnienie, o którym mowa w ust.1 pkt 2, przysługuje jedynie członkom posiadającym pełną zdolność do czynności prawnych. Przedstawiciele ustawowi osób fizycznych nie posiadających pełnej zdolności do czynności prawnych mogą w imieniu tych osób brać udział w obradach Walnego Zgromadzenia.²⁹

3. Uprawnienie przewidziane w ust.1 pkt.14 nie obejmuje treści protokołów obrad organów Spółdzielni w indywidualnych sprawach innych członków oraz w sprawach, w których ujawnienie protokołów naruszałoby przepisy o ochronie danych osobowych, względnie podlegającej ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 roku o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (*ji.t. DzU z 2003 r., nr 153 poz. 1503, zm. z 2004 r., nr 96, poz. 959, nr 162, poz. 1693 i nr 172, poz. 1804 i z 2005 r., nr 10, poz. 68*) jako tajemnica przedsiębiorstwa będąca nieujawnionymi do wiadomości publicznej informacjami technicznymi, technologicznymi, organizacyjnymi przedsiębiorstwa lub innymi informacjami posiadającymi wartość gospodarczą, co do których podjęto niezbędne działania w celu zachowania ich poufności. Spółdzielnia może także odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tychże osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi jej znaczną szkodę. Odmowa będzie udzielona na piśmie, a członek, w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia mu tej odmowy, ma prawo wnosić do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępniania tychże umów.³⁰

§10. Członek Spółdzielni obowiązany jest:

- 1) wnieść wpisowe, zadeklarowane udziały oraz opłatę na działalność społeczną i kulturalną,
- 2) wnieść w terminie wkład budowlany w wysokości ustalonej w ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy, jeżeli ubiega się o uzyskanie własności lokalu,³¹
- 3) wnieść w terminie wkład mieszkaniowy w wysokości ustalonej w umowie zawartej ze Spółdzielnią jeżeli ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 4) spłacać w terminie raty kredytu bankowego zaciągniętego przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy jego lokalu,
- 5) pokryć koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu,
- 6) uiszczać w terminie opłaty związane z używaniem lokalu,
- 7) stosować się do postanowień statutu i regulaminów Spółdzielni,
- 8) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia Spółdzielni i jego ochronę,
- 9) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 10) udostępnić zajmowany lokal w celu usunięcia awarii, dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu lub wykonania przez Spółdzielnię innych niezbędnych prac w lokalu,
- 11) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej.

§11. 1. Opłaty członkowskie wynoszą:³²

²⁹ §9 ust.2 w brzmieniu ustalonym w §1 pkt.8 lit.b uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

³⁰ §9 ust.3 dodany mocą §1 pkt.8 lit.c uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

³¹ §10 pkt.2 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.9 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

³² §11 ust.1 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.10 lit.a uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

- 1) wpisowe – jedną dwudziestą minimalnego miesięcznego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. nr 200, poz. 1679, z 2004 r., nr 240, poz. 2407 oraz z 2005 r., nr 157, poz. 1314);
- 2) udział oraz opłata na działalność społeczną i kulturalną – każde z nich, połowę minimalnego miesięcznego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w pkt.1.
 2. ~~[skreślony]~~ ³³
 3. ~~[skreślony]~~
 4. ~~[skreślony]~~
 5. Opłaty członkowskie wymienione w ust.1, są płatne w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni. ³⁴
 6. ~~[skreślony]~~ ³⁵

§12. Członek Spółdzielni otrzymuje legitymację członkowską. Za wydanie legitymacji Spółdzielnia pobiera opłatę w wysokości ustalonej przez Zarząd. Wysokość tej opłaty nie może przekraczać zaokrąglonej w górę do pełnych złotych ceny, za którą Spółdzielnia nabyła legitymację.

§13. 1. Wnioski w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa powinny być rozstrzygane przez Zarząd w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O uchwale Zarządu członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania od uchwały w przewidzianym terminie i o skutkach jego niezachowania.

2. Od uchwały Zarządu przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej. Termin na wniesienie odwołania wynosi 30 dni od dnia otrzymania przez członka zawiadomienia o uchwale. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jej wniesienia. O uchwale Rady Nadzorczej członek powinien być zawiadomiony w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia, zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

3. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w wyniku odwołania oraz uchwała Zarządu, od której nie złożono odwołania w terminie przewidzianym w ust.2, są ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

4. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

5. Postanowienia ustępów poprzedzających o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze umarza się. ³⁶

§14. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia,

³³ §11 ust.2 – ust.4 skreślone mocą §1 pkt.10 lit.b uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

³⁴ §11 ust.5 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.10 lit.c uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

³⁵ §11 ust.6 skreślony mocą §1 pkt.10 lit.d uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

³⁶ §13 ust.5 dodany mocą §1 pkt.11 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.



- 2) wykluczenia.
- 3) wykreślenia z rejestru członków,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania.

§15. 1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem dokonany w formie pisemnej.

2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.

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

§16. 1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami.³⁷

2. Podstawę wykluczenia może stanowić:

- 1) świadome działanie na szkodę Spółdzielni,
- 2) poważne wykroczenie w Spółdzielni przeciwko podstawowym zasadom współżycia społecznego,
- 3) uporczywe nie wypełnianie obowiązków statutowych lub poważne naruszenie postanowień statutu, w szczególności nie wykonywanie istotnych obowiązków wobec Spółdzielni a zwłaszcza nie uiszczanie opłat związanych z użytkowaniem lokalu, używanie lokalu sprzecznie z jego przeznaczeniem lub nie udostępnienie lokalu w celu usunięcia awarii lub jej skutków,³⁸
- 4) świadome wprowadzenie w błąd Spółdzielni w celu uzyskania nienależnych świadczeń.

3. Podstawy wykluczenia nie może stanowić uzasadniona krytyka niewłaściwego działania organów Spółdzielni, mająca na celu wyeliminowanie uchybień.

§17. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni, w szczególności, gdy:³⁹

- 1) postępuje w sposób sprzeczny ze statutem lub zasadami współżycia społecznego, a z uwagi na niezależne od niego okoliczności nie można mu przypisać winy;
- 2) utracił prawo do lokalu w wyniku podziału majątku po rozwodzie;
- 3) pomimo zbycia prawa do lokalu nie wystąpił ze Spółdzielni, a nie przysługuje mu w Spółdzielni prawo do innego lokalu.

§18. 1. Uchwałę o wykluczeniu członka lub wykreślenie go z rejestru członków podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

2. Zarząd powinien zawiadomić zainteresowanego członka pisemnie o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrzona sprawa wykluczenia go ze Spółdzielni lub wykreślenia z rejestru członków. Zawiadomienie powinno być doręczone co najmniej 7 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej i zawierać uzasadnienie wniosku oraz informację o prawie członka do złożenia wyjaśnień. Jeżeli zainteresowany

³⁷ §16 ust.1 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.12 lit.a uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

³⁸ §16 ust.2 pkt.3 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.12 lit.b uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

³⁹ Część wstępna §17 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.13 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.



członek prawidłowo zawiadomiony o terminie na posiedzenie nie przybędzie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez jego udziału.

3. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków należy zainteresowanego zawiadomić pisemnie w ciągu dwóch tygodni od daty powzięcia uchwały przez Radę Nadzorczą. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem i wskazywać tryb oraz termin wniesienia odwołania.

4. ~~[skreślony]~~⁴⁰

§19. 1. Osobie wykluczonej ze Spółdzielni, względnie wykreślonej z rejestru członków, przysługuje prawo:⁴¹

- 1) odwołania się do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo popierania na Walnym Zgromadzeniu tego odwołania, albo
- 2) zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem, przy odpowiednim stosowaniu przepisów dotyczących skarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia do sądu.

2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.⁴²

3. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pisemnie pod wskazanym przez niego w odwołaniu adresem co najmniej 7 dni przed tym terminem. Jeżeli zainteresowany prawidłowo zawiadomiony o terminie obrad nie przybędzie, Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.

4. Walne Zgromadzenie powinno rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w ust. 1, jeżeli odwołujący się usprawiedliwił opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami.

5. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

§19¹.⁴³ Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

- 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie do Walnego Zgromadzenia;
- 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia;
- 3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§20. Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla

⁴⁰ §18 ust.4 skreślony mocą §1 pkt.14 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁴¹ §19 ust.1 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.15 lit.a uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁴² §19 ust.2 – ust.5 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.15 lit.b uchwały wymienionej w przypisie numer 1 (*zmiana dotyczy wykreślenia słowa „Delegatów” użytego w różnych przypadkach*).

⁴³ §19¹ dodany mocą §1 pkt.16 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.



się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§21. 1. W razie ustania członkostwa byłemu członkowi lub jego następcom prawnym przysługuje zwrot wpłaconych udziałów.

2. Rozliczenie z tytułu udziałów jest dokonywane na podstawie sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni. Wypłata należności powinna nastąpić w terminie jednego miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie.⁴⁴

§22. 1. Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczane członkom i osobom zainteresowanym pisemnie za pokwitowaniem lub listem za zwrotnym poświadczeniem odbioru.⁴⁵

2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swojego adresu. Pismo zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

Rozdział III – Prawa do lokali⁴⁶

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§22¹. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 24 kwietnia 2001 roku, to jest w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu na podstawie dotychczasowych przepisów zachowuje to prawo, przy czym wydany członkowi przydział spółdzielczego prawa do lokalu traktuje się po tej dacie jako odpowiednią umowę o ustanowienie właściwego spółdzielczego prawa do lokalu.⁴⁷

§23. 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

2. Spółdzielnia nie zawiera umów, o których mowa w ust. 1, z osobami, które posiadają w Spółdzielni spółdzielcze lokatorskie prawo do innego lokalu mieszkalnego.

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

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

1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego

⁴⁴ §21 ust.2 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.17 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁴⁵ §22 ust.1 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.18 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁴⁶ Tytuł rozdziału III w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.19 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁴⁷ §22¹ dodany mocą §1 pkt.19 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

w umowie,⁴⁸

- 2) określenie zakresu rzeczowego realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) planowany termin oddania lokalu do użytku,
- 5) terminy wnoszenia przez członka wpłat, o których mowa w pkt.1,
- 6) określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.

2. Umowa o budowę lokalu może zostać rozwiązana na skutek wypowiedzenia dokonanej przez członka lub Spółdzielnię.

3. Członek Spółdzielni może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, jeżeli Spółdzielnia podwyższy o ponad 20% przewidzianą w umowie wysokość wkładu mieszkaniowego lub gdy opóźni się z realizacją umowy o więcej niż sześć miesięcy.

4. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, jeżeli członek lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał takich warunków umowy, bez spełnienia których realizacja umowy będzie niemożliwa albo poważnie utrudniona.

5. Wypowiedzenia umowy o budowę lokalu dokonuje się na piśmie pod rygorem nieważności, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, kończącego się ostatniego dnia kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§25. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§26. 1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych, dokonuje się w dwóch etapach:

- 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji na podstawie kosztorysu,
- 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym jej rozliczeniu na podstawie rzeczywistych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, nie później jednak niż w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.⁴⁹

2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych, uchwalanych przez Radę Nadzorczą i stanowiących załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.

3. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokali zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu mieszkaniowego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członków zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

⁴⁸ §24 ust.1 pkt.1 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.20 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁴⁹ §26 ust.1 pkt.2 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.21 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.



4. Zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali nowo oddawanych do użytku określa odrębny regulamin.

§27. Jeżeli umowa o budowę lokalu w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego uległa rozwiązaniu przed ustanowieniem tego prawa, kolejny członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§28. ~~[skreślony]~~⁵⁰

§29. Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty, jeżeli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

§30.⁵¹ 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie.

2. 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 za używanie lokalu co najmniej za 6 miesięcy.

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

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

5. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust.2 i ust.3, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w spółdzielni.

§30¹.⁵² 1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem §33, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając członków o przetargu przez wywieszenie ogłoszeń w budynkach Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość

⁵⁰ §28 skreślony mocą §1 pkt.22 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁵¹ §30 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.23 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁵² §30¹ dodany mocą §1 pkt.24 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.



zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

2. W wypadku 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.

3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat za używanie lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

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

5. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust.2, jest opróżnienie lokalu.

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

§31. 1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia 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. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Deklarację członkowską powinien złożyć w terminie trzech miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.⁵³

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Zarząd wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż sześć miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Zarząd może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

3. Postanowienia ust.1 i 2, stosuje się odpowiednio przy orzeczeniu separacji.

§32. 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. Postanowienie §31 ust.2 stosuje się odpowiednio. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.⁵⁴

2. Przepis ust.1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

⁵³ §31 ust.1 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.25 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁵⁴ §32 ust.1 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.26 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.



§33. ⁵⁵ 1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w §31¹, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie §31 lub niedokonania czynności, o których mowa w §32, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

3. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o jakich mowa w ust.2, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1 – ust.3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust.1 albo ust.2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

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

6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust.3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z §30¹ ust.2 i ust.3.

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

§34. [~~skreślony~~] ⁵⁶

§35. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§36. 1. Spółdzielnia, w ramach możliwości, dokonuje na wniosek członka zamiany lokali mieszkalnych. ⁵⁷

2. Zamiana, o której mowa w ust.1, polega na rozwiązaniu umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dotychczas zajmowanego przez członka i na zawarciu umowy: ⁵⁸

- 1) ustanowienie spółdzielczego prawa do innego lokalu mieszkalnego albo
- 2) o ustanowienie odrębnej własności innego lokalu mieszkalnego.

⁵⁵ §33 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.27 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁵⁶ §34 skreślony mocą §1 pkt.28 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁵⁷ §36 ust.1 w brzmieniu ustalonym przepisem §1 pkt.3 uchwały wskazanej w przypisie numer 2.

⁵⁸ Oznaczenie punktów w §36 ust.2 i ust.3 ustalone mocą §1 pkt.29 uchwały z przypisu numer 1.



3. Na wniosek członka Spółdzielnia umożliwia zamianę zajmowanego przez członka lokalu mieszkalnego na mieszkanie, które nie jest własnością Spółdzielni. Zamiana ta polega na rozwiązaniu umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zajmowanego przez członka i zawarciu z osobą wskazaną przez członka umowy dotyczącej tego lokalu:

- 1) o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, albo
- 2) o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

Warunkiem dokonania zamiany jest uzyskanie przez członka tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego zajmowanego dotychczas przez osobę, z którą Spółdzielnia ma zawrzeć jedną z wymienionych umów.

§37. 1. *[skreślony]*⁵⁹

2. *[skreślony]*⁶⁰

3. *[skreślony]*⁶¹

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie podlega przekształceniu na spółdzielcze prawo własnościowe ani w odrębną własność, jeżeli budynek, w którym znajduje się lokal, został wybudowany z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

5. Przepis ust.4 stosuje się również do lokali będących przedmiotem spółdzielczych praw lokatorskich, położonych w budynku przy ul. Popiełuszki 16, przeznaczonym dla osób wymagających opieki, oraz w innych budynkach przeznaczonych do zamieszkiwania przez takie osoby na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia.⁶²

§38. *[skreślony]*⁶³

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§39. 1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym.⁶⁴

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest zbywalne i przechodzi na spadkobierców.

§40. *[skreślony]*⁶⁵

§41. *[skreślony]*⁶⁶

⁵⁹ §37 ust.1 skreślony mocą §1 pkt.30 lit.a uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁶⁰ §37 ust.2 skreślony mocą §1 pkt.30 lit.a uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁶¹ §37 ust.3 skreślony mocą §1 pkt.30 lit.a uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁶² §37 ust.5 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.30 lit.b uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁶³ §38 skreślony mocą §1 pkt.31 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁶⁴ §39 ust.1 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.32 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁶⁵ §40 skreślony mocą §1 pkt.33 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁶⁶ §41 – §43 skreślone mocą §1 pkt.33 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.



§42. [skreślony]

§43. [skreślony]

§44. [skreślony]⁶⁷

§45. [skreślony]⁶⁸

§46. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – co może nastąpić jedynie na skutek zrzeczenia się tego prawa przez właściciela tegoż prawa – Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową lokalu po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej części wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – po potrąceniu kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.⁶⁹

§47. [skreślony]⁷⁰

§48. Postanowienie §35 stosuje się odpowiednio.

§49. 1. Spółdzielnia, w ramach możliwości, dokonuje na wniosek członka zamiany lokali mieszkalnych. Postanowienie §36 ust.1 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.

2. Zamiana, o której mowa w ust.1, polega na przekazaniu lokalu mieszkalnego obciążonego spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu do dyspozycji Spółdzielni i na zawarciu umowy:⁷¹

- 1) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do innego lokalu mieszkalnego albo
- 2) o ustanowienie odrębnej własności innego lokalu mieszkalnego.

§50. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana – w terminie 3 miesięcy – zawrzeć z nim umowę o przeniesieniu własności lokalu po dokonaniu przez te osoby spłaty zobowiązań określonych w ustawach.⁷²

§51.⁷³ 1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są

⁶⁷ §44 skreślony mocą §1 pkt.34 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁶⁸ §45 skreślony mocą §1 pkt.35 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁶⁹ §46 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.36 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁷⁰ §47 skreślony mocą §1 pkt.37 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁷¹ Oznaczenie punktów w §49 ust.2 ustalone mocą §1 pkt.38 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁷² §50 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.39 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁷³ §51 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.40 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.



równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w §50.

2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust.1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.

§52. ~~[skreślony]~~⁷⁴

3. Odrębna własność lokalu

§53. 1. Odrębna własność lokalu powstaje w drodze umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu zawartej w formie aktu notarialnego przez członka Spółdzielni i Spółdzielnię.

2. Odrębna własność lokalu na rzecz Spółdzielni, może także zostać ustanowiona poprzez jednostronne oświadczenie woli Spółdzielni złożone w formie aktu notarialnego.

3. Do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest także wpis do księgi wieczystej.

§54. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu powinna określać w szczególności:

- 1) wartość, rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych oraz gruntów,
- 2) wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.

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

- 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;⁷⁵
- 2) określenie zakresu rzeczowego realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę,
- 6) termin wpłaty wkładu budowlanego lub terminy wpłat zaliczek na wkład oraz planowany termin oddania lokalu do użytku,
- 7) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,

2. Postanowienia §24 ust.2-5 stosuje się odpowiednio.

⁷⁴ §52 skreślony mocą §1 pkt.41 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁷⁵ §55 ust.1 pkt.1 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.42 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.



§56. ⁷⁶ 1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w §55 ust.1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą”. Ekspektatywa jest zbywalna, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

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

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

§57. 1. Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie, o której mowa w §55, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

2. Postanowienia §26 stosuje się odpowiednio.

§58. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu poprzedniej umowy, oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§59. Do wnoszenia wkładu budowlanego związanego z odrębną własnością lokalu stosuje się odpowiednio postanowienia §29.

§60. 1. W wypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca członkowi lub innej osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany lub jego wniesioną część, zwaloryzowane według rynkowej wartości lokalu na dzień rozwiązania umowy.

2. Postanowienia §33 ust.2 i §35 stosuje się odpowiednio.

§61. Jeżeli wpłata wkładu budowlanego została rozłożona na raty, nie wpłacona część wkładu staje się wymagalna z dniem przeniesienia własności lokalu.

§62. [~~skreślony~~] ⁷⁷

§63. Postanowienia §53 – 62, stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

4. Garaże

§64. Budowa nowych garaży i udostępnianie ich członkom Spółdzielni odbywa się w drodze ustanowienia odrębnej własności lokalu. Dotyczy to odpowiednio także miejsc

⁷⁶ §56 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.43 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁷⁷ §62 skreślony mocą §1 pkt.44 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

postojowych w garażach wielostanowiskowych.⁷⁸

§65. 1. Garaże będące w dniu 24 kwietnia 2001 r. własnością Spółdzielni są wynajmowane jej członkom.

2. Umowę najmu wolnego garażu zawiera Zarząd z członkiem spółdzielni, który zaofertuje najkorzystniejsze warunki umowy najmu.⁷⁹

3. ~~[skreślony]~~⁸⁰

4. Warunkiem zawarcia umowy najmu lub wstąpienia w stosunek najmu garażu jest posiadanie przez najemcę lub osobę bliską wspólnie z nim zamieszkałą pojazdu mechanicznego. Zbycie lub zniszczenie pojazdu może być przyczyną wypowiedzenia umowy najmu przez każdą z jej stron.

5. Ustanie członkostwa w Spółdzielni powoduje wygaśnięcie umowy najmu garażu bez potrzeby jej wypowiedzenia.⁸¹

6. Szczegółowe zasady zawierania umów najmu garaży i ich używania określa odrębny regulamin.

§66. 1. Na pisemne żądanie członka będącego najemcą garażu, o którym mowa w §65 ust.1, Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć z nim w ciągu trzech miesięcy umowę o przeniesienie własności garażu, jeżeli najemca lub jego poprzednicy prawni ponieśli w całości nakłady na budowę garażu.⁸²

2. Warunkiem zawarcia umowy, o której mowa w ust.1, jest dokonanie przez najemcę garażu:

- 1) spłaty przypadającego na garaż uzupełnienia wkładu z tytułu modernizacji budynku,
- 2) spłaty przypadających na garaż zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się garaż,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

3. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla garażu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności garażu.

5. ~~[skreślony]~~⁸³

§67. ~~[skreślony]~~

6. ~~[skreślony]~~⁸⁴

§68. ~~[skreślony]~~

⁷⁸ §64 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.45 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁷⁹ §65 ust.2 w brzmieniu ustalonym przepisem §1 pkt.4 uchwały wskazanej w przypisie numer 2.

⁸⁰ §65 ust.3 skreślony mocą §1 pkt.46 lit.b uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁸¹ §65 ust.5 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.46 lit.c uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁸² §66 ust.1 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.47 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁸³ Oddział 5 „Pracownie twórców” (§67) skreślony mocą §1 pkt.48 uchwały wymienionej w przypisie 1.

⁸⁴ Oddział 6 „Najem lokali” (§68 – §70) skreślony mocą §1 pkt.49 uchwały wymienionej w przypisie 1.

§69. [skreślony]

§70. [skreślony]

Rozdział IV – Używanie lokali

§71. 1. Lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (przydziale takiego lokalu), w umowie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (przydziale lokalu na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego) lub na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, w umowie o przeniesienie odrębnej własności lokalu albo w umowie najmu. Zmiana sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części możliwa jest jedynie za zgodą Zarządu, udzieloną po uzyskaniu pozwolenia właściwego organu.

2. Osoby zamieszkałe w lokalu mieszkalnym mogą wykonywać czynności zawodowe, o ile nie narusza to substancji budynku, nie jest uciążliwe dla innych mieszkańców i nie narusza porządku domowego.

3. W części lokalu mieszkalnego osoba w nim zamieszkała może wykonywać własną działalność gospodarczą nieuciążliwą dla pozostałych mieszkańców.⁸⁵

4. Wykorzystywanie lokalu mieszkalnego na cele inne niż mieszkalne może spowodować zmianę wysokości opłat za używanie lokalu w stopniu uzasadnionym wzrostem wydatków w Spółdzielni po zmianie przeznaczenia lokalu.

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

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

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

- 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.

4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.⁸⁶

5. [skreślony]⁸⁷

⁸⁵ §71 ust.3 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.50 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁸⁶ §72 ust.4 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.51 lit.a uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁸⁷ §72 ust.5 skreślony mocą §1 pkt.51 lit.b uchwały wymienionej w przypisie 1.

6. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.⁸⁸

7. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

§73.⁸⁹ 1. Członkowie obowiązani są uiszczać Spółdzielni opłaty lokalowe będące:

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

2. Osoby niebędące 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.

3. Właściciele lokali niebędący 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.

§74. 1. Wysokość opłat, o których mowa w §73, jest ustalana na podstawie rocznych planów oraz wysokości kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w trakcie roku obrotowego. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w następnym roku.⁹⁰

2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków

⁸⁸ §72 ust.6 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.51 lit.c uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁸⁹ §73 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.52 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁹⁰ §74 ust.1 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.5 uchwały wymienionej w przypisie numer 2.



co najmniej 30 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie wraz z kalkulacją tych opłat.

3. Podwyższenie opłat częściej niż raz na 6 miesięcy w sytuacji, gdy podwyżka nie jest uzasadniona wzrostem wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.⁹¹

4. Członkowie Spółdzielni lub właściciele lokali zobowiązani są niezwłocznie informować pisemnie Spółdzielnię o każdej zmianie liczby osób korzystających z lokalu, jeżeli liczba osób korzystających z lokalu ma wpływ na wysokość opłat związanych z użytkowaniem lokalu. Obowiązek taki mają także osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

5. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości, a ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.⁹²

§75. 1. Opłaty, o których mowa w §73, uiszczą się co miesiąc z dołu do ostatniego dnia każdego miesiąca.⁹³

2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem przekazania Spółdzielni lokalu odnowionego. W przypadku przekazania lokalu nie odnowionego obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu, jednak nie później niż z upływem 30 dni od chwili przekazania lokalu Spółdzielni.

3. Za opóźnienie w zapłacie opłat lokalowych Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.⁹⁴

4. Członek Spółdzielni nie jest uprawniony do potrącania swoich należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

§76. 1. Za opłaty, o których mowa w §73 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.⁹⁵

2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust.1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

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

⁹¹ §74 ust.3 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.53 lit.a uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁹² §74 ust.5 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.53 lit.b uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁹³ §75 ust.1 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.54 lit.a uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁹⁴ §75 ust.3 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.54 lit.b uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁹⁵ §76 ust.1 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.55 lit.a uchwały wymienionej w przypisie numer 1.



kalu.⁹⁶

§77. 1. Za dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu uważa się nie zaliczane do kosztów inwestycji takie wyposażenie i wykończenie lokalu, które ma charakter trwały i podnosi wartość użytkową lokalu. Nakłady na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu ponosi członek Spółdzielni. Jeżeli dodatkowe wyposażenie lub wykończenie lokalu nie jest wykonywane przez Spółdzielnię lub za jej pośrednictwem, wymaga zgody Spółdzielni, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu lub ze zmianami konstrukcyjnymi.

2. ~~[skreślony]~~⁹⁷

§78. Po wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego członek Spółdzielni oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które swoje prawa od niego wywodzą, obowiązani są opróżnić lokal w terminie trzech miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczania lokalu zamiennego.

§79. Członek Spółdzielni zwalnający lokal, obowiązany jest przekazać lokal do dyspozycji Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszty jego odnowienia, a także koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno -sanitarnych, stanowiących normatywne wyposażenie lokalu.

§80. Za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego Spółdzielnia pobiera odszkodowanie w maksymalnej wysokości przewidzianej przepisami prawa.

§81. Szczegółowe zasady używania lokali oraz zasady porządku domowego określa odrębny regulamin.

Rozdział V – Organy Spółdzielni

§82.⁹⁸ 1. Organami Spółdzielni są: (1) Walne Zgromadzenie, (2) Rada Nadzorcza, (3) Zarząd i (4) Rady Kolonii.

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt.2 – pkt.3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, a odwołanie członków tychże organów następuje także w głosowaniu tajnym.

1. Walne Zgromadzenie⁹⁹

§83. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.¹⁰⁰

§84.¹⁰¹ 1. Członek bierze udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez usta-

⁹⁶ §76 ust.3 dodany mocą §1 pkt.55 lit.b uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁹⁷ §77 ust.2 skreślony mocą §1 pkt.56 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁹⁸ §82 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.57 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

⁹⁹ Tytuł oddziału 1 w rozdziale V w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.58 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

¹⁰⁰ §83 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.59 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

¹⁰¹ §84 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.59 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.



nowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

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

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

4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej z prawem zabierania głosu, a także – z głosem doradczym – goście zaproszeni przez Zarząd lub przez Radę Nadzorczą.

§85.¹⁰² 1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni;
- 2) wybór członków Rady Nadzorczej;¹⁰³
- 3) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych Zarządu, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach oraz udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;¹⁰⁴
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia, przystępowania i występowania z organizacji gospodarczych oraz w sprawie zbycia akcji lub udziałów w tych organizacjach;
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć;
- 9) wyrażanie zgody na podjęcie przez Spółdzielnię działalności inwestycyjnej w zakresie określonym w §4 ust.2 pkt.2;¹⁰⁵
- 10) wyrażanie zgody na zaciągnięcie przez Zarząd kredytów bankowych i innych zobowiązań, jeżeli wysokość zobowiązania przekracza kwotę 10 % przychodów Spółdzielni w poprzednim roku obrachunkowym;
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną spółdzielnią, podziału oraz likwidacji Spółdzielni;
- 12) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przeznaczenia budynku lub jego części dla osób wymagających opieki;
- 14) uchwalanie zmian statutu;

¹⁰² §85 ust.1 w zakresie nazwy organu „Walne Zgromadzenie” oraz zastąpienia w pkt.1 – pkt.15 przecinków średnikami, w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.60 lit.a – lit.b uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

¹⁰³ §85 ust.1 pkt.2 w brzmieniu ustalonym w §1 pkt.60 lit.c uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

¹⁰⁴ §85 ust.1 pkt.6 w brzmieniu ustalonym w §1 pkt.60 lit.d uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

¹⁰⁵ §85 ust.1 pkt.9 w brzmieniu ustalonym w §1 pkt.60 lit.e uchwały wymienionej w przypisie numer 1.



- 15) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- 16) wybór delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 17) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej, jeżeli zajdzie potrzeba uszczegółowienia przepisów statutu regulujących tryb zwoływania, prowadzenia obrad i podejmowania uchwał przez te organy.¹⁰⁶

2. Postanowienie ust.1 pkt 6, nie dotyczy ustanawiania prawa odrębnej własności lokali.

§86.¹⁰⁷ 1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 (*sześciu*) miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

2. Ponadto Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej lub na żądanie co najmniej 1/10 (*jednej dziesiątej*) członków.

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

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

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

2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 (*czternaście*) dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

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

4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał oraz wniosków nie później niż na 3 (*trzy*) dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

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

¹⁰⁶ §85 ust.1 pkt.17 w brzmieniu ustalonym w §1 pkt.60 lit.f uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

¹⁰⁷ §86 w brzmieniu ustalonym w §1 pkt.61 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

¹⁰⁸ §87 w brzmieniu ustalonym w §1 pkt.62 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.



§88. ¹⁰⁹ 1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie. Nie dotyczy to uchwały w sprawie odwołania członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium. W takim przypadku głosowanie w sprawie odwołania tego członka Zarządu następuje na tym samym Walnym Zgromadzeniu, na którym nie udzielono absolutorium i zgłoszono wnioski o odwołanie.

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

3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w Walnym Zgromadzeniu, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej 1/10 (*jedna dziesiąta*) ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

4. Przez ogólną liczbę członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, o której mowa w ust.3, rozumie się ogólną liczbę członków biorących ważnie udział w danym głosowaniu.

5. Uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczące:

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

§89. ¹¹⁰ 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 Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

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

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

¹⁰⁹ §88 w brzmieniu ustalonym w §1 pkt.63 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

¹¹⁰ §89 w brzmieniu ustalonym w §1 pkt.64 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.



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

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

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

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

§90¹.¹¹² **1.** Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu – jeżeli zajdzie taka potrzeba – wybierają ze swego grona komisje tegoż Zgromadzenia, a w szczególności komisję skrutacyjną oraz komisję wnioskową.

2. Zadaniem komisji skrutacyjnej jest:

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

3. Zadaniem komisji wnioskowej jest rozpatrywanie pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych Zgromadzeniu wniosków oraz zredagowanie ostatecznej ich wersji i przedstawienie tych wniosków Zgromadzeniu.

4. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego komisji. Przewodniczący składa Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji i przedstawia wnioski. Z przeprowadzonych czynności komisja sporządza protokół, który to protokół obowiązani są podpisać wszyscy jej członkowie.

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

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

¹¹¹ §90 w brzmieniu ustalonym w §1 pkt.65 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

¹¹² §90¹ dodany mocą §1 pkt.66 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

¹¹³ §90² dodany mocą §1 pkt.66 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.



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

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

5. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące: (1) głosowania bez dyskusji; (2) przerywania dyskusji; (3) zamknięcia listy mówców; (4) ograniczenia czasu przemówień; (5) kolejności i sposobu uchwalania wniosków; (6) zarządzenia przerwy w obradach. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy – jeden za i jeden przeciw wnioskowi. Po zamknięciu dyskusji przewodniczący zebrania poddaje pod głosowanie wnioski, które przyjmuje się zwykłą większością głosów.

6. Przewodniczący Zgromadzenia nie bierze udziału w dyskusji bez zgłoszenia. Wszystkie pozostałe zasady udziału w dyskusji obowiązują również wszystkich członków prezydium.

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

§90³. Po zamknięciu dyskusji i wysłuchaniu odpowiedzi referenta przewodniczący poddaje pod głosowanie wnioski dotyczące poszczególnych spraw zamieszczonych w porządku obrad, przestrzegając zasady, aby wnioski najdalej idące były głosowane w pierwszej kolejności. Warunkiem rozpatrzenia zgłoszonego wniosku jest obecność wnioskodawcy w trakcie jego rozpatrywania i głosowania.¹¹⁴

§90⁴.¹¹⁵ 1. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej zgłaszani są przez członków w trybie określonym w §87 ust.3 – ust.4, to jest zarówno w terminie do 15 (*piętnastu*) dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia jako projekt poparty przez co najmniej 10 (*dziesięciu*) członków, jak też w terminie nie później niż na 3 (*trzy*) dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia jako wniosek członka. Do zgłoszenia należy dołączyć zgodę na kandydowanie. Zgoda taka może być również udzielona ustnie do protokołu Walnego Zgromadzenia.

2. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się za pomocą przygotowanych przez komisję skrutacyjną kart wyborczych. Jednakże w przypadku przeprowadzania głosowań za pomocą elektronicznego systemu oddawania i liczenia głosów wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się za pomocą tegoż systemu w sposób gwarantujący tajność wyborów. Powyższe stosuje się również do głosowania nad odwołaniem członka Rady Nadzorczej.¹¹⁶

3. Głosujący zostawia liczbę nie skreślonych nazwisk nie większą od liczby wakujących miejsc. W przypadku, gdy liczba nazwisk na złożonej do urny karcie wyborczej jest

¹¹⁴ §90³ dodany mocą §1 pkt.66 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

¹¹⁵ §90⁴ dodany mocą §1 pkt.66 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

¹¹⁶ Zdanie drugie w §90⁴ dodane mocą §1 uchwały Walnego Zgromadzenia Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny” z dnia 23 czerwca 2013 roku w sprawie zmiany statutu.



większa od liczby miejsc wakujących w składzie Rady Nadzorczej, głos uważa się za nieważny.

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

5. Za osoby wybrane do Rady Nadzorczej uważa się kandydatów, którzy otrzymali większość głosów stosownie do §88 ust.3 i ust.4, przy czym liczba wybranych osób nie może przekraczać liczby miejsc wakujących w składzie Rady Nadzorczej. Jeżeli powyższe głosowanie nie doprowadziło do obsadzenia wszystkich mandatów, zarządza się drugą turę głosowania, do której staje co najwyżej podwójna liczba osób w stosunku do nieobsadzonych mandatów spośród kandydatów, który w pierwszym głosowaniu otrzymali najwięcej głosów lecz nie osiągnęli większości wymaganej zgodnie z §88 ust.3 i ust.4. W przypadku nie obsadzenia wszystkich mandatów w obu powyższych głosowaniach zarządza się kolejne tury głosowania, przy uwzględnieniu zasad dotyczących drugiej tury. Przy równej liczbie głosów o wyborze decyduje dodatkowe tajne głosowanie.

§90⁵.¹¹⁷ 1. Obrady Walnego Zgromadzenia są protokołowane. Protokoły powinny być sporządzone nie później niż w terminie 60 dni od zakończenia obrad. Protokoły podpisuje przewodniczący i sekretarz Zgromadzenia, a gdy sekretarza nie wybrano – tylko przewodniczący. Podpisujący nie mogą odmówić złożenia podpisów pod protokołem. Mogą wszakże wносить na piśmie zastrzeżenia i uwagi do treści protokołu. Będą one dołączone do protokołu jako jego załącznik.

2. W protokole obrad Walnego Zgromadzenia należy oznaczyć datę posiedzenia, numer protokołu, porządek obrad, omówienie diskutowanych na posiedzeniu spraw oraz treść podjętych uchwał. Wszelkie dodatkowe dokumenty będące przedmiotem obrad, w tym lista obecności członków oraz zaproszonych gości, zgłaszane pisemne wnioski, protokoły Komisji Walnego Zgromadzenia należy załączyć do protokołu.

3. Protokoły przechowuje zarząd Spółdzielni co najmniej przez dziesięć lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

2. Rada Nadzorcza

§91. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§92. 1. Rada Nadzorcza składa się z 13 osób. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby członków Spółdzielni. W skład Rady Nadzorczej może być także wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni.¹¹⁸

2. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi trzy lata i trwa od dorocznego Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do dorocznego Walnego Zgromadzenia odbywanego w trzecim roku kalendarzowym od wyborów, na którym powinien być dokonany wybór Rady Nadzorczej. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie.¹¹⁹

3. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu

¹¹⁷ §90⁵ dodany mocą §1 pkt.66 uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

¹¹⁸ §92 ust.1 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.67 lit.a uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

¹¹⁹ §92 ust.2 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.67 lit.a uchwały wymienionej w przypisie numer 1.



wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na wakujące miejsca do końca kadencji wchodzi członkowie wybrani na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.¹²⁰

4. ~~[skreślony]~~¹²¹

5. ~~[skreślony]~~¹²²

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

- 1) uchwalanie planów gospodarczych oraz programów działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni oraz uchwalanie opłat lokalowych, z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni;¹²³
- 1¹. W zakresie dotyczącym remontów oraz działalności społecznej i kulturalnej Rada Nadzorcza zobowiązana jest do współdziałania z Radami Kolonii.¹²⁴
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie i ocenę sprawozdań finansowych Spółdzielni;
 - b) badanie i ocenę okresowych sprawozdań Zarządu;
 - c) dokonywanie ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem celowości, rzetelności i gospodarności działań Zarządu w tym zakresie;
 - d) dokonywanie okresowych ocen przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków;
 - e) przeprowadzanie kontroli realizacji przez Zarząd uchwał organów Spółdzielni;
 - f) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków innych organów Spółdzielni i jej członków;
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie badania sprawozdania finansowego Spółdzielni, w tym uchwał o wyborze podmiotu badającego sprawozdanie;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w administrację budynków nie stanowiących własności Spółdzielni;
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
- 6) ~~[skreślony]~~¹²⁵
- 7) podział Spółdzielni na kolonie;
- 8) wybór i odwoływanie członków Zarządu;
- 9) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym;
- 9¹) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub obciążenia nieruchomości, nabycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;¹²⁶
- 10) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
- 11) opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd Walnemu

¹²⁰ §92 ust.3 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.67 lit.a uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

¹²¹ §92 ust.4 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.67 lit.b uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

¹²² §92 ust.5 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.67 lit.c uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

¹²³ §93 ust.1 pkt.1 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.68 lit.b tiret pierwsze uchwały z przypisu numer 1.

¹²⁴ §93 ust.1 pkt.1¹ dodany mocą §1 pkt.6 uchwały z przypisu numer 2.

¹²⁵ §93 ust.1 pkt.6 skreślony mocą §1 pkt.68 lit.b tiret drugie uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

¹²⁶ §93 ust.1 pkt.9¹ dodany mocą §1 pkt.68 lit.b tiret trzecie uchwały wymienionej w przypisie numer 1.

- Zgromadzeniu;¹²⁷
- 12) składanie Warnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;¹²⁸
 - 13) uchwalanie zasad rozliczania na poszczególne lokale kosztów inwestycji i modernizacji budynków oraz zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni;
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia ze Spółdzielni i wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni;
 - 15) uchwalanie tych regulaminów, których uchwalanie nie jest zastrzeżone do kompetencji innych organów Spółdzielni;
 - 16) podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach;
 - 17) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do organizacji społecznych i wystąpienia z nich;
 - 18) podejmowanie uchwał w sprawie zgody na zaciąganie przez Zarząd kredytów bankowych do wysokości 10% przychodów Spółdzielni w poprzednim roku obrotowym.¹²⁹

2. W sprawach wymienionych w ust.1 pkt 16, Spółdzielnię reprezentuje dwóch działających łącznie członków Rady Nadzorczej, upoważnionych przez Radę.

3. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich wyjaśnień i sprawozdań, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

4. Rada Nadzorcza rozpatruje opinie i wnioski zgłaszane przez rady kolonii. O sposobie ich wykorzystania Rada powiadamia odpowiednio właściwą radę kolonii.¹³⁰

5. Rada Nadzorcza dokonuje oceny działalności rad kolonii, rozpatruje zgłaszane w tym zakresie wnioski i skargi. Rada Nadzorcza uprawniona jest do uchylania uchwał rad kolonii niezgodnych z przepisami prawa, statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, a także gdy uchwały te naruszają zasady rachunku ekonomicznego lub zasady współzycia społecznego.¹³¹

§94. 1. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności nie może być współnikiem lub członkiem władz przedsiębiorcy prowadzącego działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni lub przedsiębiorcy pozostającego ze Spółdzielnią w stosunkach gospodarczych.

2. Zakaz, o którym mowa w ust.1, dotyczy także małżonka członka Rady Nadzorczej, osoby pozostającej z członkiem Rady w stałym pożyciu oraz krewnych i powinowatych w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej.

3. Za zajmowanie się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni uznaje się w szczególności zatrudnienie, posiadanie udziałów lub zasiadanie we władzach podmiotów gospodarczych, które świadczą usługi lub dostarczają towary na rzecz Spółdzielni, jak rów-

¹²⁷ §93 ust.1 pkt.11 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.68 lit.b tiret czwarte uchwały z przypisu numer 1.

¹²⁸ §93 ust.1 pkt.12 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.68 lit.b tiret piąte uchwały z przypisu numer 1.

¹²⁹ §93 ust.1 pkt.18 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.68 lit.b tiret szóste uchwały z przypisu numer 1.

¹³⁰ §93 ust.4 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.68 lit.c uchwały z przypisu numer 1.

¹³¹ §93 ust.5 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.68 lit.d uchwały z przypisu numer 1.



niez prowadzenie takiej działalności gospodarczej, która wymaga zawierania umów cywilnoprawnych ze spółdzielnią.

4. W przypadku naruszenia zakazu, o którym mowa w ust.1-3, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności, zawiadamiając o tym niezwłocznie Zarząd. Zarząd w terminie sześciu tygodni od dnia otrzymania zawiadomienia zwołuje Walne Zgromadzenie które podejmuje uchwałę o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady.¹³²

§95. 1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, dwóch zastępców i sekretarza Rady. Rada powołuje Komisję Rewizyjną i może powołać inne komisje, określając jednocześnie zakres ich działania.

2. Przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępcy i sekretarz stanowią jej prezydium. Zadaniem prezydium jest organizowanie prac Rady.

3. ~~[skreślony]~~¹³³

4. Komisja Rewizyjna składa się z 3-5 osób, powołanych z grona członków Rady Nadzorczej na okres jej kadencji. Zadaniem tej Komisji jest kontrolowanie prawidłowości, celowości i rzetelności działania Zarządu oraz przestrzegania przepisów statutu. Komisja w razie stwierdzenia nieprawidłowości ma prawo złożenia wniosku do Rady Nadzorczej o odwołanie członka Zarządu.

5. W pracach komisji Rady Nadzorczej mogą brać udział z głosem doradczym zaproszeni przez Radę członkowie Spółdzielni nie będący członkami Rady.

§96. ~~[skreślony]~~¹³⁴

§97.¹³⁵ 1. Termin i porządek obrad ustala przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności jego zastępca lub sekretarz. Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności jego zastępca, jest obowiązany do zwołania posiedzenia Rady na piśmie wniosek co najmniej 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu. W takim przypadku posiedzenie plenarne powinno się odbyć w terminie czternastu dni od daty złożenia wniosku. Na wniosek uprawnionych do żądania zwołania posiedzenia Rady w porządku obrad posiedzenia powinny być zamieszczone oznaczone przez nich sprawy.

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

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

4. W posiedzeniu Rady mogą brać udział osoby nie będące członkami Spółdzielni zaproszone przez przewodniczącego Rady lub przez prowadzącego to posiedzenie członka Rady.

¹³² §94 ust.4 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.69 uchwały wskazanej w przypisie numer 1.

¹³³ §95 ust.3 skreślony mocą §1 pkt.70 uchwały wskazanej w przypisie numer 1.

¹³⁴ §96 skreślony mocą §1 pkt.71 uchwały wskazanej w przypisie numer 1.

¹³⁵ §97 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.72 uchwały wskazanej w przypisie numer 1.



§97¹.¹³⁶ 1. Prowadzący posiedzenie Rady stwierdza prawidłowość jego zwołania i zdolność do podejmowania uchwał.

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

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

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

§97².¹³⁷ 1. W sprawach rozpatrywanych na posiedzeniach plenarnych Rada podejmuje rozstrzygnięcia w formie uchwał.

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

3. Uchwały Rady są podejmowane zwykłą większością głosów, w obecności co najmniej połowy statutowej liczby jej członków, jednakże w sprawach wymienionych w §93 ust.1 pkt.8 i pkt.9¹ uchwały podejmowane są w obecności co najmniej 2/3 członków Rady Nadzorczej.

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

§97³. Z obrad Rady sporządza się protokół, który jest podpisywany przez przewodniczącego posiedzenia i sekretarza Rady.¹³⁸

§97⁴.¹³⁹ 1. Komisja Rady wybiera ze swego grona przewodniczącego.

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

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

4. Protokół z posiedzenia Komisji podpisuje przewodniczący Komisji.

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

§97⁵.¹⁴⁰ 1. Rada wybiera członków Zarządu Spółdzielni w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Wyboru dokonuje się na każdą z funkcji oddzielnie.

¹³⁶ §97¹ dodany mocą §1 pkt.73 uchwały wskazanej w przypisie numer 1.

¹³⁷ §97² dodany mocą §1 pkt.73 uchwały wskazanej w przypisie numer 1.

¹³⁸ §97³ dodany mocą §1 pkt.73 uchwały wskazanej w przypisie numer 1.

¹³⁹ §97⁴ dodany mocą §1 pkt.73 uchwały wskazanej w przypisie numer 1.

¹⁴⁰ §97⁵ dodany mocą §1 pkt.73 uchwały wskazanej w przypisie numer 1.

2. Po zgłoszeniu kandydatur Rada Nadzorcza ustala ostateczną listę kandydatów w porządku alfabetycznym, a przewodniczący obradom Rady zarządza wybranie komisji skrutacyjnej dla przeprowadzenia wyborów.

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

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

5. W przypadku, gdy żaden z kandydatów nie uzyskał wymaganej – zgodnie z przepisem §97² ust.3 – liczby głosów, głosowanie powtarza się na następnym posiedzeniu Rady, a lista kandydatów powinna być ponownie ustalona.

3. Zarząd

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

2. Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w przepisach prawa lub w statucie dla innych organów Spółdzielni należy do Zarządu.

§99. 1. Zarząd składa się z 2 lub 3 osób, w tym Prezesa i jego zastępcy. Prezesa Zarządu wybiera w tajnym głosowaniu Rada Nadzorcza. Pozostałych członków Zarządu wybiera w głosowaniu tajnym Rada Nadzorcza na wniosek Prezesa lub w porozumieniu z Prezesem. Członkiem Zarządu może być Główny Księgowy.

2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.¹⁴¹

3. Członek Zarządu może w każdej chwili zostać odwołany przez Radę Nadzorczą. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.¹⁴²

4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

5. Z odwołanym członkiem Zarządu stosunek pracy rozwiązuje Zarząd Spółdzielni.

6. Do członków Zarządu stosuje się odpowiednio postanowienia §94 ust.1-3.

§100. 1. Zarząd składa sprawozdania z działalności Radzie Nadzorczej, Walnemu Zgromadzeniu.¹⁴³

2. [~~skreślony~~]¹⁴⁴

3. Zarząd obowiązany jest informować Radę Nadzorczą z siedmiodniowym wyprzedzeniem o zamiarze zawarcia umowy, której wartość świadczenia przekracza w złotych równowartość 30.000 € (*trzydziestu tysięcy euro*).¹⁴⁵

4. Zarząd informuje Radę Nadzorczą o bieżącej sytuacji finansowej Spółdzielni, chyba że Rada Nadzorcza zwolni Zarząd z tego obowiązku.

5. Zarząd zobowiązany jest do uczestniczenia we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej, chyba, że Rada Nadzorcza zwolni Zarząd z tego obowiązku.

¹⁴¹ §99 ust.2 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.74 uchwały wskazanej w przypisie numer 1.

¹⁴² W §99 ust.3 skorygowany przepisem §1 pkt.7 uchwały wskazanej w przypisie numer 2.

¹⁴³ §100 ust.1 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.75 lit.a uchwały wskazanej w przypisie numer 1.

¹⁴⁴ §100 ust.2 skreślony mocą §1 pkt.75 lit.b uchwały wskazanej w przypisie numer 1.

¹⁴⁵ §100 ust.3 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.75 lit.c uchwały wskazanej w przypisie numer 1.



§101. Decyzje Zarządu są podejmowane w formie uchwał.

§102. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden z nich łącznie z prokurentem lub pełnomocnikiem.¹⁴⁶

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.

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

§104. Regulamin Zarządu określa podział czynności między członkami Zarządu, rodzaj spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Zarządu.

4. ~~[skreślony]~~¹⁴⁷

§105. ~~[skreślony]~~

§106. ~~[skreślony]~~

§107. ~~[skreślony]~~

§108. ~~[skreślony]~~

5. Rady Kolonii

§109. 1. Kolonię stanowi budynek lub zespół budynków Spółdzielni. Podziału Spółdzielni na kolonie dokonuje Rada Nadzorcza.

2. Radę Kolonii wybiera zebranie mieszkańców tej Kolonii spośród członków mieszkających na jej terenie. Zebranie to może odwołać członka Rady Kolonii przed upływem kadencji. Uchwały podejmowane są w głosowaniu jawnym, jednakże na wniosek 1/5 członków uczestniczących w danym zebraniu zarządza się głosowanie tajne. Zebrania te zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy, a także na wniosek 1/10 członków mieszkających w danej Kolonii lub na wniosek Rady Kolonii, przy czym zawiadomienie o zwołaniu zebrania powinno zawierać informację o jego czasie i miejscu oraz celu. Zawiadomień tych dokonuje się na piśmie, co najmniej na 7 dni przed terminem zebrania, poprzez wywieszenie ogłoszeń w biurze Spółdzielni oraz w budynkach wchodzących w skład Kolonii.¹⁴⁸

3. W skład Rady Kolonii może być wybrany członek Spółdzielni, którego członkostwo jest związane z posiadaniem lokalu w danej kolonii. Rada Kolonii wybiera ze swego grona przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza rady, którzy stanowią jej prezydium.¹⁴⁹

¹⁴⁶ §102 ust.2 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.76 uchwały wskazanej w przypisie numer 1.

¹⁴⁷ Oddział 4 w rozdziale V (§105 – §108) skreślony mocą §1 pkt.77 uchwały wskazanej w przypisie numer 1.

¹⁴⁸ §109 ust.2 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.78 lit.a uchwały wskazanej w przypisie numer 1.

¹⁴⁹ §109 ust.3 zdanie pierwsze w brzmieniu ustalonym §1 pkt.8 lit.a uchwały wskazanej w przypisie numer 2.

4. [~~skreślony~~]¹⁵⁰

5. W przypadku ustąpienia członka Rady Kolonii, odwołania go lub utraty mandatu na jego miejsce na okres do końca kadencji może wejść członek wybrany na najbliższym zebraniu mieszkańców tej kolonii. Ustupujący członkowie Rady Kolonii mogą być wybrani ponownie.¹⁵¹

6. Kadencja Rady Kolonii wynosi 3 lata.

7. W pracach komisji Rady Kolonii mogą brać również udział mieszkańcy kolonii nie będący członkami Spółdzielni. Rada Kolonii może powołać komisje określając jednocześnie zakres ich działania.¹⁵²

§110. 1. Do zakresu działania Rady Kolonii należy:

- 1) uchwalanie wniosków dotyczących projektów planów gospodarczych Spółdzielni, w zakresie odnoszącym się do kolonii,
- 2) podejmowanie uchwał w sprawach o istotnym znaczeniu dla gospodarki zasobami kolonii oraz w obronie istotnych interesów jej mieszkańców dotyczących warunków zamieszkiwania, a także wyrażanie opinii w sprawach dotyczących gospodarki lokalami niemieszkalnymi znajdującymi się w obrębie kolonii,¹⁵³
- 3) występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskami o zbadanie dostrzeżonych nieprawidłowości w funkcjonowaniu organów Spółdzielni,
- 4) inicjowanie i organizowanie pomocy i opieki społecznej na terenie kolonii,
- 5) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą w realizacji działań na rzecz kolonii,
- 6) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego oraz organami samorządu mieszkańców innych zasobów mieszkaniowych,
- 7) występowanie z wnioskami dotyczącymi tworzenia na terenie kolonii placówek kulturalno-oświatowych, gospodarczych i socjalnych.

2. Wnioski Rady Kolonii powinny być rozpatrzone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą w terminie 30 dni od dnia ich złożenia.

3. Działalność Rady Kolonii nie może naruszać interesu Spółdzielni. Uchwały Rady Kolonii wymienione w ust.1 pkt 2, są wiążące dla Zarządu i Rady Nadzorczej, jeżeli nie naruszają zasad rachunku ekonomicznego.

§111. Rada Kolonii publikuje do 31 marca każdego roku, sprawozdanie roczne ze swej działalności na tablicy ogłoszeń w swojej Kolonii.¹⁵⁴

§112. Regulamin Rady Kolonii określa tryb ich zwoływania, obradowania i podejmowania uchwał.¹⁵⁵

¹⁵⁰ §109 ust.4 skreślony mocą §1 pkt.78 lit.b uchwały wskazanej w przypisie numer 1.

¹⁵¹ §109 ust.5 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.78 lit.c uchwały wskazanej w przypisie numer 1.

¹⁵² §109 ust.7 zdanie drugie dodane mocą §1 pkt.8 lit.b uchwały wskazanej w przypisie numer 2.

¹⁵³ §110 ust.1 pkt.2 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.79 uchwały wskazanej w przypisie numer 1.

¹⁵⁴ §111 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.9 uchwały wskazanej w przypisie numer 2.

¹⁵⁵ §112 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.81 uchwały wskazanej w przypisie numer 1.



Rozdział VI – Gospodarka Spółdzielni

§113. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

2. Działalność gospodarcza Spółdzielni prowadzona jest bezwynikowo, nadwyżka lub niedobór zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

§114. 1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczych.

2. Roczne sprawozdanie finansowe i roczne sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo je przejrzeć i odpisać. W Spółdzielni przeprowadza się lustrację wg terminów określonych w Prawie Spółdzielczym.¹⁵⁶

3. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której będą przeznaczone środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§115. 1. Spółdzielnia tworzy fundusze:

- 1) udziałowy,
- 2) zasobowy,
- 3) wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 4) remontowy,
- 5) społeczno – kulturalny.

2. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z pozostałych funduszy w następującej kolejności:

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz społeczno - kulturalny,
- 3) fundusz remontowy.

§116. Jeżeli Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o przeznaczeniu części nadwyżki bilansowej Spółdzielni do podziału pomiędzy członków Spółdzielni, podziału tego dokonuje się proporcjonalnie do liczby posiadanych przez członków udziałów.¹⁵⁷

Rozdział VII *[skreślony]*¹⁵⁸

§117. *[skreślony]*

§118. *[skreślony]*

§119. *[skreślony]*

¹⁵⁶ §114 ust.2 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.82 uchwały wskazanej w przypisie numer 1.

¹⁵⁷ §116 w brzmieniu ustalonym mocą §1 pkt.83 uchwały wskazanej w przypisie numer 1.

¹⁵⁸ Rozdział VII „Przepisy Końcowe” (§117 – §122) skreślony mocą §1 pkt.84 uchwały wskazanej w przypisie numer 1.



§120. [skreślony]

§121. [skreślony]

§122. [skreślony]

Opracował:
Włodzimierz Lorenc – radca prawny
(Wa-2510)



Kancelaria Radców Prawnych
Lorenc i Rzyśko

ulica Wspólna 69 lokal 12a, 00-687 Warszawa
☎ 1 22 621-53-32, 621-90-89
✉ wlozdzimierz.lorenc@poczta.onet.pl