

# STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „Łazienkowska”

Tekst jednolity z dnia 16 maja 2018 r.

## 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1.

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa "Łazienkowska", zwana dalej Spółdzielnią.

### § 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest m.st. Warszawa.
2. Spółdzielnia działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej w Warszawie przy ul. Polnej 30.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

### § 3.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie niniejszego statutu, zwanego dalej „Statutem”, ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz. U. z 2017 r., poz. 1560, z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 oraz poz. 1116 z późniejszymi zmianami), dalej zwaną „ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych”, Ustawą o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy prawo spółdzielcze, ustawy Kodeks cywilny (Dz.U.2017 poz.1596) oraz innych obowiązujących ustaw.

### § 4.

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

### § 5.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb Członków oraz ich rodzin, poprzez utrzymanie i zarządzanie zasobami mieszkaniowymi, lokalami użytkowymi i innymi zasobami wspólnymi Członków.

### § 6.

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków

### § 7.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. obsługa nieruchomości na własny rachunek – kod PKD 68.20.Z, 3
2. zagospodarowanie i modernizacja nieruchomości na własny rachunek,
3. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, – kod PKD 68.10.Z,

4. wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  5. zarządzanie nieruchomością na zlecenie - kod PKD 68.32.Z
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
1. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
  2. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
  3. zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.
  4. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 5.

## **2. PRAWA DO LOKALI**

Rodzaje praw do lokali w Spółdzielni są następujące:

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Prawo odrębnej własności lokalu.
3. Lokale mieszkalne, lokale użytkowe oraz o innym przeznaczeniu stanowiące własność Spółdzielni, mogą być przez nią wynajmowane lub dzierżawione.

## **3. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

### **§ 8.**

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych, lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie jeśli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie lub ubiegają się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
  - a. Właścicielowi odrębnej własności lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków.
  - b. Osoba, która nabyła, w drodze przekształcenia, prawo odrębnej własności zachowuje prawo do członkostwa.
  - c. Osoby, o których mowa powyżej, w celu przyjęcia w poczet członków składają deklarację członkowską. Osoby te zostają przyjęte w poczet członków przez Zarząd.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru w tym zakresie dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia sądu lub wyboru, o których mowa powyżej osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających

z członkostwa w Spółdzielni.

6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust.5 i pozostają członkami Spółdzielni.
7. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą :
  - a. Zawarcia umowy o nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
  - b. Prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o którym mowa w pkt 5.
  - c. Złożenia deklaracji członkowskiej przez właściciela odrębnego prawa do lokalu.

b. § 9.

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

#### **4. TRYB I ZASADY PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI.**

##### § 10.

1. Zarząd prowadzi rejestr Członków, zawierający ich imiona, nazwiska, nr PESEL lub nazwę i NIP osoby prawnej oraz miejsce zamieszkania (siedziby), nr telefonu, ewentualnie adres e-mail, datę przyjęcia w poczet członków, oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel Członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.
3. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby posiadającej odrębną własność lokalu, jest złożenie deklaracji członkowskiej w formie pisemnej. Deklaracja musi być podpisana przez zainteresowanego członkostwem i musi zawierać: datę, imię i nazwisko (nazwę osoby prawnej), miejsce zamieszkania, nr PESEL (NIP osoby prawnej), nr telefonu, e-mail, stwierdzenie o jaki lokal się ubiega. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub z ograniczoną zdolnością do tych czynności- deklarację podpisuje jej przedstawiciel ustawowy.
4. Jeżeli okoliczności określone w § 8 ust.1, 2, 3, 4, 6 powstały przed 09.09.2017 r., osoba niebędąca Członkiem nabywa prawa członkowskie z dn.09.09.2017 r.
5. Organem właściwym do przyjmowania w poczet członków Spółdzielni jest Zarząd Spółdzielni.
6. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być potwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu oraz numerem rejestru.
7. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 8 ust 4.
8. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu dwóch tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
9. Odmowa przyjęcia w poczet członków Spółdzielni może być zaskarżona do Sądu Rejonowego w Warszawie.

#### **5. PRAWA CZŁONKÓW**

##### § 11.

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

1. prawo do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu Członków,
2. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
3. prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków dotyczących jej działalności,
4. prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
5. prawo żądania w trybie określonym w statucie do zwołania Walnego Zgromadzenia Członków,
6. prawo żądania w trybie określonym w statucie zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw,
7. prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia Członków,
8. prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia Członków z powodu ich niezgodności z przepisami prawa i Statutem, w trybie i terminie przewidzianym w prawie spółdzielczym.
9. prawo żądania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie. (Odpisy dostarcza bezpłatnie Zarząd Spółdzielni)
10. prawo do zapoznania się z umowami i fakturami wystawionymi przez osoby świadczące usługi na rzecz Spółdzielni z następującym zastrzeżeniem:

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

11. prawo do przeglądania i otrzymania kopii rocznych sprawozdań finansowych, protokołów lustracji, uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, z wyjątkiem spraw indywidualnych Członków, przy czym Członek Spółdzielni, jego małżonek, wierzyciel Członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr Członków w obecności pracownika Spółdzielni,
12. koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa Członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
13. prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
14. prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich powierzchni i pomieszczeń wspólnych, usług i świadczeń Spółdzielni,
15. prawo do żądania zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego w trybie określonym w ustawie i statucie Spółdzielni,
16. prawo do żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
17. prawo do wynajęcia, na cele mieszkaniowe lokalu, do którego przysługuje Członkowi spółdzielcze prawo do lokalu oraz odrębna własność lokalu,
18. prawo do tworzenia komitetów domowych na zasadach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą,

prawo do korzystania z innych praw i informacji określonych w statucie o ile nie naruszają one ustawy o ochronie danych osobowych.

## § 12

1. Większość właścicieli lokali, (w oparciu o art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) w budynku obliczona według wielkości ich udziałów w nieruchomości wspólnej może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust.1 nie narusza przysługujących Członkom praw do lokali.
3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku podjęcia uchwały opisanej w ust. 1 oraz w wypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w budynku rozlicza z wszystkimi właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości. Rozliczenie następuje bezzwłocznie po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym podjęto skutecznie uchwałę opisaną w ust.1
4. Rozliczenie funduszu remontowego opiera się na zasadzie wyrażonej w art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który mówi, że różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.
5. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

## 6. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

### § 13.

Członek obowiązany jest:

przestrzegać postanowień prawa, statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,

1. uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
2. uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, opłat za wodę, podatek od nieruchomości, C.O., wywóz nieczystości, domofon centralny i inne opłaty zgodne z prawem.
3. ponosić koszty związane z przekształceniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność,
4. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej lub akcie notarialnym ze szczególnym uwzględnieniem adresu do korespondencji,
5. korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem,
6. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu najpóźniej w ciągu 14 dni od dokonanej zmiany,
7. powiadomić o zamiarze i uzyskać zgodę Spółdzielni na zmianę powierzchni poszczególnych izb, uzyskać zgodę Spółdzielni i dopełnić formalności wynikających z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.), na wykonanie remontu lokalu, gdy jest to połączone ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu lub zmianami

konstrukcyjnymi.

8. powiadomić Spółdzielnię o zmianie sposobu użytkowania lokalu np. na hostel lub cyklicznym najmie krótkoterminowym; jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na podwyższone koszty eksploatacji lub częstotliwość remontów części wspólnych budynku, Spółdzielnia ma prawo do indywidualnej kalkulacji opłat dla tego lokalu. Właściciel lokalu odpowiada za działania i zaniedbania osób korzystających z jego lokalu, garażu lub piwnicy.
  9. utrzymywać w należytym stanie technicznym, p-poż i sanitarnym używane lokale, garaże oraz piwnice,
10. Członek Spółdzielni powinien dbać o dobre imię i rozwój Spółdzielni, poszanowanie mienia Spółdzielni,
11. niezwłocznie udostępnić lokal administracji Spółdzielni w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
12. udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnych wypadkach doraźnego przeglądu instalacji: gazowej, wentylacyjnej, C.O. i wodociągowej.
13. udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i grzewczych, odczytu wskazań urządzeń pomiarowych.
14. Jeżeli lokal lub część budynku wymaga remontu lub przebudowy obciążającej kosztami Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
15. Osoby niebędące członkami Spółdzielni są obowiązane przestrzegać Regulaminu Porządku Domowego, tak jak Członkowie Spółdzielni.

## USTANIE CZŁONKOSTWA

### § 14.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. a. śmierci członka lub ustania osoby prawnej,
  - b. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - c. zbycia odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie, o ile właściciel był członkiem Spółdzielni,
  - d. wyodrębnienia własności wszystkich lokali w budynku,
  - e. likwidacji Spółdzielni,
  - f. podjęcia przez większość właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali.
2. Właściciel odrębnego prawa do lokalu, będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej w każdym czasie, za wypowiedzeniem.
3. Jeżeli Członkowi Spółdzielni przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tych tytułów.
- 4.

### § 15.

Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której dotyczy ustanie członkostwa, w terminie 2-miesiący na wskazany przez nią adres.

## **1. 8. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE**

### § 16.

Od uchwały podjętej w sprawie między Członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią Członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio do Sądu Rejonowego w Warszawie.

### § 17.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 28 dni kalendarzowych od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego na piśmie.
2. W razie odmowy załatwienia wniosku Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie oraz pouczyć o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej Spółdzielni w terminie 14 dni kalendarzowych od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli Członek Spółdzielni niełoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna w niniejszym postępowaniu.
3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie Członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni kalendarzowych od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

### § 18.

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji Członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków, jeżeli zostało złożone, co najmniej 21 dni kalendarzowych przed terminem zebrania.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu się Członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

## **9. ORGANY SPÓLDZIELNI**

### § 19.

1. Organami Spółdzielni są:
  - Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni,
  - Rada Nadzorcza,
  - Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniach tajnych spośród nieograniczonej liczby Członków Spółdzielni. Odwołanie członka organu odbywa się również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Do podjęcia uchwały przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane „za” lub „przeciw” uchwale.

### **9.1 WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓLDZIELNI**

## § 20.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

## § 21.

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub za pośrednictwem pełnomocnika. W zakresie pełnomocnika i pełnomocnictwa odpowiednio stosuje się przepisy Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny.
2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu poprzez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może zostać wybrany do Rady Nadzorczej.
3. Członek ma jeden głos i może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście oraz może zastępować jednego Członka Spółdzielni.
4. Pełnomocnictwo powinno być udzielane na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do Protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
6. Pełnomocnik osoby fizycznej nie może być wybierany do Rady Nadzorczej lub zostać członkiem Zarządu.
7. Pełnomocnictwo powinno zawierać: datę Walnego Zgromadzenia którego dotyczy pełnomocnictwo, imię, nazwisko, podpis Członka Spółdzielni oraz Pełnomocnika.
8. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia oryginału pełnomocnictwa przy składaniu podpisu na liście obecności.
9. Pełnomocnik może reprezentować tylko jednego Członka Spółdzielni.
10. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
11. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia sporządza i odczytuje listę dopuszczonych pełnomocników, przed rozpoczęciem obrad. Odczytanie listy pełnomocników polega na: podaniu imienia i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imienia i nazwiska pełnomocnika. Lista pełnomocników zostaje z tą chwilą zamknięta. Pełnomocnicy nie zamieszczeni na liście nie mogą brać udziału w Walnym Zgromadzeniu. Lista stanowi załącznik do Protokołu Walnego Zgromadzenia.

## § 22.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest zobowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie: Rady Nadzorczej lub 1/10 liczby Członków Spółdzielni wyrażone na piśmie.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia musi zawierać opis celu jego zwołania.
5. W wypadku wymienionym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd i musi się ono odbyć w terminie 6 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeśli to nie nastąpi Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza.
6. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia, zgodnie z ust. 5 przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
7. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mają prawo żądać zamieszczenia



oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem, że wystąpią z tym żądaniem na co najmniej 7 dni kalendarzowych przed terminem Zebrania.

#### § 23.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członkowie Spółdzielni, Związek Rewizyjny, którego Spółdzielnia jest członkiem oraz Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na piśmie, co najmniej 21 dni kalendarzowych przed terminem zebrania.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Zawiadomienie dostarcza się poprzez wrzucenie do indywidualnych skrzynek pocztowych lub listami poleconymi, lub dostarcza się je wszystkim Członkom spółdzielni za pokwitowaniem oraz dodatkowo poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń i holu głównym każdego budynku oraz na stronie internetowej spółdzielni.

Projekty uchwał, roczne sprawozdanie finansowe oraz sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej wyklada się w siedzibie spółdzielni nie później niż 14 dni kalendarzowych przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Członek spółdzielni ma prawo do otrzymania odpłatnie kopii rocznego sprawozdania finansowego, protokołów z Walnego Zgromadzenia i lustracji oraz sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, uchwał organów spółdzielni i wszelkich innych dokumentów będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia Członków.

#### § 24.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad. Nie dotyczy to podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy, lub odroczyć ich rozpatrywanie, a także zmienić kolejność rozpatrywanych spraw objętych porządkiem obrad. Zmieniony porządek obrad poddaje się pod głosowanie przez obecnych – decyduje zwykła większość głosów.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - 2/3 głosów dla podjęcia uchwały o nabyciu nieruchomości,
  - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni oraz odwołania członka Rady Nadzorczej (odwołanie wymaga uzasadnienia na piśmie)
  - 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały o połączeniu lub likwidacji Spółdzielni, przy co najmniej 50% obecności wszystkich członków Spółdzielni.
5. Głosowania na Walnym Zgromadzeniu odbywają się w sposób jawny z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni, udzielania absolutorium i odwołania członków Rady lub Zarządu. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się wybory tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

#### § 25.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Zebrania w składzie: przewodniczący, sekretarz oraz dwuosobowa komisja mandatowo - skrutacyjna.

Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 26.

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określić termin kontynuacji przerwanych Walnego Zgromadzenia. Do zorganizowania zebrania w celu dokończenia obrad zobowiązany jest Zarząd.
2. Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:
  - po wyczerpaniu porządku obrad,
  - gdy Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o zakończeniu obrad mimo niewyczerpania porządku obrad, przy czym Walne Zgromadzenie zobowiązane jest ustalić termin następnego zebrania w celu dokończenia przyjętego porządku obrad.
3. Szczegółowe zasady procedowania na Walnym Zgromadzeniu określa Regulamin Walnego Zgromadzenia uchwalony przez ten organ.

**DO WYŁĄCZNEJ WŁAŚCIWOŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA NALEŻY:**

§ 27.

1. powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz delegatów do regionalnych i centralnych organizacji spółdzielczych oraz związków rewizyjnych o ile Spółdzielnia do nich należy,
2. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społecznej, wieloletnich planów gospodarczych i finansowych,
3. uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej, rozpatrywanie i ocena działalności Spółdzielni, a w szczególności:
  - a. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych o bilansów oraz podejmowanie uchwał w tych sprawach, udzielanie absolutorium Członkom Zarządu,
  - a. b. podejmowanie uchwał w związku z pokontrolną oceną działalności Spółdzielni,
5. podejmowanie uchwał w sprawie hipotecznego obciążania nieruchomości, uchwalanie najwyższej sumy zobowiązań jaką w danym okresie może zaciągnąć Spółdzielnia,
7. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat, podejmowanie uchwał w sprawie połączenia Spółdzielni, jej podziału lub likwidacji, zbycia lub nabycia nieruchomości z zastrzeżeniem przepisów o ustanawianiu odrębnej własności lokali i powstaniu wspólnoty mieszkaniowej.
9. uchwalanie zmian statutu Spółdzielni,
10. rozpatrywanie odwołań w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał Rady Nadzorczej,
11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związków i organizacji spółdzielczych oraz wystąpienia z nich.

§ 28.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół jest jawny dla członków Spółdzielni i Związku Rewizyjnego do którego Spółdzielnia należy oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokół z Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez co najmniej 10 lat.

#### § 29.

Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali w budynku, o ile nie powstała wspólnota mieszkaniowa i nie zawarto ze Spółdzielnią umowy o zarządzanie.

1. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeśli powództwo wnosi Członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od powzięcia wiadomości o tej uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
2. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie indywidualnej przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.

### 9.2 RADA NADZORCZA

#### § 30.

1. Rada Nadzorcza jest ciałem kolegialnym. Decyzje Rady Nadzorczej zapadają w drodze Uchwał podjętych w trybie opisanym w § 35 ust.4 Statutu.
2. Członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie.
3. Członkiem Rady Nadzorczej może być jedynie członek Spółdzielni.
4. Rada Nadzorcza składa się z 5 do 10 osób.
5. Każda nieruchomość dysponuje 2 mandatami w Radzie Nadzorczej na każdy budynek znajdujący się na tej nieruchomości.
6. Z każdej nieruchomości zgłaszana jest nieograniczona liczba kandydatów na przysługujące jej mandaty. Kandydatów zgłaszają mieszkańcy danej nieruchomości.
7. Do Rady wchodzi kolejno kandydaci, którzy otrzymali największą liczbę głosów w głosowaniu tajnym.
8. Członek Zarządu, ani pracownik Spółdzielni nie może kandydować do Rady Nadzorczej.
9. Członek Spółdzielni nie może prowadzić działalności powodującej konflikt interesów ze Spółdzielnią.

#### § 31.

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
  1. 2. Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.

W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni na jego miejsce, do końca kadencji, wchodzi członek Spółdzielni, który uzyskał największą, kolejną liczbę głosów na poprzednim Walnym Zgromadzeniu lub wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
  3. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie. Nie można pełnić funkcji członka Rady Nadzorczej więcej jak dwie kolejne kadencje.
  4. 5. Przed upływem kadencji Walne Zgromadzenie może odwołać członka Rady Nadzorczej większością 2/3 głosów. Wniosek o dwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia

#### § 32.

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- odwołania członka Rady,
- zrzeczenia się mandatu,
- ustania członkostwa w Spółdzielni.

### § 33.

#### **DO ZAKRESU DZIAŁANIA RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI NALEŻY:**

1. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - badanie sprawozdań Zarządu i sprawozdań finansowych,
  - dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Zarząd Spółdzielni uchwał i przyjętych przez Radę Nadzorczą planów rzeczowych i finansowych,
  - kontrola przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - przeprowadzanie kontroli sposobów i terminów załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 uchwalanie struktury organizacyjnej Spółdzielni, regulaminu pracy Zarządu Spółdzielni, Regulaminu rozliczania mediów, wynagradzania pracowników, polityki rachunkowości, wyłaniania wykonawców robót remontowych i innych regulaminów niezbędnych w działalności Spółdzielni z zastrzeżeniem Regulaminu Podziału Nadwyżki Bilansowej w części przypadającej na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości, Regulaminu Pracy Rady Nadzorczej, które należą do wyłącznych kompetencji Walnego Zgromadzenia,
 uchwalanie wysokości opłat eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych i użytkowych, opłat za korzystanie z urządzeń i usług Spółdzielni,
4. uchwalanie wysokości opłat i zasad rozliczania środków funduszu remontowego, rozliczania kosztów kredytu bankowego na remonty i modernizacje,
5. podejmowanie uchwał o zbyciu lub nabyciu środków trwałych w zakresie przekraczającym normalny tryb zarządzania,
  6. uchwalanie rocznych planów gospodarczych i finansowych,
7. uchwalanie wskaźników podwyższających opłaty eksploatacyjne i odpisy na fundusz remontowy w lokalach, dla których zmieniono przeznaczenie, w części lub całości z mieszkalnego na użytkowe,
8. uchwalanie funduszy specjalnego przeznaczenia wysokości opłat na te fundusze oraz zasady ich rozliczania,
9. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu i odwołań od jego decyzji,
10. wybór i odwoływanie członków Zarządu (Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia), udzielanie pełnomocnictwa do reprezentowania Spółdzielni na zewnątrz w wypadku braku pełnej reprezentacji,
11. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań z wykonania uchwał Walnego Zgromadzenia, planów rzeczowych i finansowych, prezentacja wyników lustracji,
  12. kontrola sposobu wyłaniania wykonawców prac remontowych, dostawców innych usług komunalnych,
  13. kontrola najmu lokali użytkowych, prawidłowości zawierania umów oraz ściągania należności,
  14. zwoływanie Walnego Zgromadzenia na zasadach określonych w § 20,
  15. uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
  16. wybór podmiotu uprawnionego do opiniowania sprawozdania finansowego Spółdzielni, o ile Rada Nadzorcza uzna za stosowne sporządzenie takiej opinii.

#### § 34.

W celu wykonania powyższych zadań Rada Nadzorcza ma prawo żądać od Zarządu sprawozdań i wyjaśnień oraz umożliwienia wglądu do wszystkich dokumentów Spółdzielni.

#### § 35.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza oraz powołuje Komisję Rewizyjną i inne komisje w/g potrzeb.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący, a w razie jego nieobecności, jego zastępca. Posiedzenia Rady odbywają się przynajmniej raz na kwartał.
3. Przewodniczący Rady Nadzorczej jest zobowiązany zwołać posiedzenie:
  - na wniosek Zarządu Spółdzielni,
  - na żądanie dwóch Członków Rady Nadzorczej.
4. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów przy obecności, co najmniej połowy jej członków. W wypadku równowagi głosów za i przeciw decyduje głos Przewodniczącej/ego Rady.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych przyjętym porządkiem obrad.
6. Z posiedzenia Rady Nadzorczej sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący Rady oraz jej Sekretarz.
7. Członek Rady Nadzorczej nie może pełnić innych funkcji w organach Spółdzielni oraz zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.
8. W posiedzeniach Rady mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, Gł. Księgowa/wy oraz inne zaproszone osoby.
9. Członkom Rady Nadzorczej mogą być przyznane diety. Decyzję w tej sprawie podejmuje Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni.
10. Sposób obradowania Rady Nadzorczej określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków.

### **9.3 ZARZĄD**

#### § 36.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

#### § 37.

1. Zarząd składa się z dwóch członków – Prezesa i Członka Zarządu.
2. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Członkiem Zarządu musi być osoba posiadająca wiedzę na temat obowiązującego stanu prawnego, a w szczególności ustaw o spółdzielniach mieszkaniowych, własności lokali, ustawy o gospodarce nieruchomościami, podstawową wiedzę z zakresu ekonomii i rachunkowości oraz znajomość innych ustaw, która jest niezbędna do zarządzania Spółdzielnią. Požadane jest również doświadczenie zawodowe wyniesione z pracy w spółdzielni mieszkaniowej, ew. Licencja Zarządcy Nieruchomości.
4. Kandydatów do powołania na członków Zarządu wyłania się w drodze konkursu ofert

ogłoszonego przez Radę Nadzorczą.

5. Członkiem Zarządu nie może zostać urzędujący Członek Rady.
6. Walne Zgromadzenie może odwołać członka Zarządu, który nie uzyskał absolutorium.
7. Członek Zarządu nie może prowadzić działalności powodującej konflikt interesów ze Spółdzielnią.

#### § 38.

1. Z powołanymi członkami Zarządu Rada Nadzorczą może nawiązać stosunek pracy, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### § 39.

Do obowiązków i wyłącznej kompetencji Zarządu należy:

1. prowadzenie Rejestru Członków, podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia nowych członków Spółdzielni, którzy posiadli odrębne prawo własności lokalu,
2. zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali, prowadzenie rejestru tych lokali, rejestru ksiąg wieczystych,
3. zawieranie umów najmu lokali,
4. ustalania wysokości zaliczek na poczet kosztów C.O., podgrzewu oraz zużycia wody w oparciu o bilans przychodów i kosztów tego zużycia i na podstawie ewidencji kosztów w poszczególnych budynkach,
5. prowadzenie odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, zgodnie z regulaminem przyjętym przez Walne Zgromadzenie,
6. przygotowanie dla Rady Nadzorczej projektów planów finansowych, remontowych oraz projektów uchwał. W fazie planowania remontów lub modernizacji wpływających na estetykę i funkcjonalność przestrzeni wspólnej Zarząd podejmuje decyzje po konsultacjach z Radą Nadzorczą,
7. wykonywanie przyjętych przez Radę Nadzorczą planów rzeczowych i finansowych Spółdzielni,
8. bieżące zarządzanie Spółdzielnią, w tym realizacja wszystkich bieżących potrzeb mieszkańców wynikających z zamieszkiwania w budynkach Spółdzielni, nie sprzecznych z uchwalonymi przez Walne Zgromadzenie i Radę Nadzorczą kierunkami działań Zarządu,
9. przyjmowanie i bezzwłoczne rozpatrywanie skarg i wniosków właścicieli praw do lokali,
10. gospodarka lokalami użytkowymi, dbałość o efektywne ich wykorzystanie,
  11. zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  12. sporządzanie rocznych sprawozdań rzeczowych i finansowych i prezentowanie ich na Walnym Zgromadzeniu,
  13. sporządzanie bieżących informacji i sprawozdań na posiedzenia Rady Nadzorczej,
  14. zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni na mocy § 22 niniejszego Statutu,
  15. udzielanie pełnomocnictw,
  16. zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań finansowych do wysokości i na cele uchwalone przez Walne Zgromadzenie.

#### § 40.

1. Członkowie Zarządu pracują 5 razy w tygodniu w siedzibie Spółdzielni.
2. Podejmowane Uchwały Zarządu są numerowane i zamieszczane w protokole.

§ 41.

Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek i pełnomocnik.

§ 42.

Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do czynności prawnych, do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 43.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może oddelegować jednego bądź dwóch swych członków do pełnienia funkcji członków Zarządu. Członkostwo tych osób w Radzie Nadzorczej ulega wówczas zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą się zajmować interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.
4. Szczegółowe zasady obradowania Zarządu określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **10. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

§ 44.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- a. ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
- b. wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i inne lokale stanowiące własność Spółdzielni.

### **10.1 SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU**

§ 45.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje członkowi Spółdzielni, o ile obecnie korzysta z tego prawa.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że Członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich lub współmałżonek, o ile jest współwłaścicielem lokalu.
- 3.

§ 46.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje również wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.

4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo, albo zawarta bez zawiadomienia współuprawnionych o zbyciu lub z podaniem im istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 47.

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

1.

§ 48.

1. Jeżeli właściciele spółdzielczego prawa do lokalu zalegają długotrwale z zapłatą należnych od nich opłat na rzecz Spółdzielni lub osoby zamieszkujące wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czynią korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na zasadach określonych w art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ( tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zmianami).
2. Z żądaniem, o którym mowa powyżej, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 49.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy od daty przekazania lokalu na rzecz Spółdzielni. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa.
3. Wartość rynkową lokalu ustala biegły w operacie szacunkowym.
4. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust.3 , nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Z należnej uprawnionemu kwoty potrąca się przypadające na lokal zadłużenie w opłatach oraz przypadającą na lokal część kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię.
5. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
6. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, której przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia tego prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenie innego lokalu.

§ 50.

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy § 56.

§ 51.

1. Wynajmowanie lub użyczenie lokalu mieszkalnego lub jego części na cele mieszkalne lub prowadzenia w nim osobiście przez właściciela działalności gospodarczej, nie wymaga zgody



Spółdzielni.

2. Pisemnej zgody Spółdzielni wymaga zmiana przeznaczenia lokalu bądź jego części na cele niemieszkalne.
3. Umowy zawarte przez członka Spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

#### § 52.

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członek oraz osoby, które w tym lokalu zamieszkują, a prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## 10.2 ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

#### § 53.

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ma prawo żądać, aby Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu. Żądanie takie powinno zostać złożone na piśmie.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana pisemnie powiadomić członka ubiegającego się o ustanowienie odrębnej własności lokalu o zasadach i trybie rozpatrywania wniosku w terminie 60 dni od jego otrzymania.
3. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze niezbędne do zrealizowania wniosków o przeniesienie własności lokali.
4. Wnioski powinny być rozpatrzone w terminie 60 dni od uprawomocnienia się uchwały Zarządu Spółdzielni dotyczącej określenia przedmiotu odrębnej własności lokali i przekazane zainteresowanemu na piśmie.
5. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz koszty notarialne ponosi osoba zainteresowana.
6. Członek wnoszący o ustanowienie odrębnej własności lokalu jest zobowiązany wpłacić Spółdzielni należności warunkujące przeniesienie własności, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w zawiadomieniu, o którym mowa w ust 4 i nie może być dłuższy niż 6 miesięcy.
7. Należności wobec Spółdzielni, które jest zobowiązany spłacić członek wnioskodawca to:
  - a) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów, wraz z odsetkami na remonty i modernizacje nieruchomości w której znajduje się jego lokal,
  - b) wpłaty przypadającej na jego lokal, z tytułu uzupełnienia wkładu budowlanego, wynikającej z modernizacji budynku,
  - c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokalu oraz media ustanowionych przez Spółdzielnię.
8. Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu w terminie 30 dni od dnia uregulowania przez członka należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.

#### § 54.

Z chwilą zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach

rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności.

1. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić swoich praw z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

#### § 55.

1. Jeśli w obrębie budynku została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy Ustawy o własności lokali.

2. Po wyodrębnieniu ostatniego lokalu Spółdzielnia zawiadamia w ciągu 14 dni, na piśmie wszystkich właścicieli poprzez wrzucenie zawiadomień do indywidualnych skrzynek pocztowych.

Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy. Umowa ta może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.

W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia ostatniego lokalu w budynku lub budynkach położonych w danej nieruchomości większość właścicieli obliczona wg wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust 1a, art.31 i art. 32 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego użytkowania przez osoby zamieszkałe w określonym budynku lub osiedlu, określa Rada Nadzorcza w drodze uchwały.

W zakresie nieuregulowanym w ustawie, do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5.

Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

8. Przez czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu opisane w ust. 4 rozumie się wyłącznie:

- a. dysponowanie nieruchomością na cele budowlane,
- b. zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
- c. udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności powstałego w ten sposób lokalu, rozporządzeniem tym lokalem oraz zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w związku z powstaniem takiego lokalu,
- d. udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnych,
- e. dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.

9. Przepisów ustawy o własności lokali, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2 art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

10. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust.4 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.

11. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust.3 ustawy o własności lokali podejmuje Rada Nadzorcza na

wniosek większości właścicieli lokali w budynku.

12. Z żądaniem, o którym mowa w art.16 ust. 1 ustawy o własności lokali występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali.

#### § 56.

Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

#### § 57.

Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali nie będących członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:

- a) nieruchomości służące działalności usługowej, administracyjnej, gospodarczej i innej zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
- b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym sieciami i urządzeniami uzbrojenia terenu i budynku związanymi z funkcjonowaniem budynku,
- c) nieruchomości niezabudowane.

### **10.3 NAJEM LOKALI ORAZ MIEJSC POSTOJOWYCH**

#### § 58.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie ustanowiła spółdzielczego prawa do lokalu, lub prawa odrębnej własności ze względu na jego cechy techniczne i użytkowe.
2. Spółdzielnia może wynajmować należące do niej lokale mieszkalne.
3. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe będące jej własnością i wolne w sensie prawnym.
4. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu ofertowego i wyboru oferty najkorzystniejszej cenowo, najbardziej wiarygodnego płatnika. Przy wyborze oferty Zarząd bierze również pod uwagę uciążliwość działalności gospodarczej najemcy dla mieszkańców budynku.
5. Umowy najmu lokali użytkowych są zawierane w formie pisemnej z uwzględnieniem obowiązującego prawa.
6. Zarząd rozpatrując oferty bierze także pod uwagę terminowość wnoszenia opłat przez oferenta za mieszkanie oraz garaż lub miejsce parkingowe.
7. Spółdzielnia może wynajmować miejsca postojowe dla samochodów będących własnością Członków Spółdzielni i właścicieli prawa odrębnej własności. Regulamin wynajmu miejsc postojowych uchwała Rada Nadzorcza.

**8.**

### **11. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### **11.1 ZASADY OGÓLNE**

#### § 59.

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w celu uzyskania maksymalnych korzyści dla wszystkich właścicieli praw do lokali.

§ 60.

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej kwoty zobowiązań jaką uchwali Walne Zgromadzenie Członków.
2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
3. Zaciągnięcie kredytu hipotecznego wymaga zgody większości właścicieli praw do lokali w danej nieruchomości i uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni. Koszty spłaty kredytu oraz odsetek i koszty manipulacyjne obciążają nieruchomość, na potrzeby której został zaciągnięty.

§ 61.

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni, oraz Zasady Polityki Rachunkowości uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 62.

Fundusze Spółdzielni stanowią:

1. fundusz udziałowy (zamknięty z dniem 09.09.2017 r.)
2. fundusz zasobowy (zamknięty z dniem 09.09.2017 r.)
3. fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych
4. fundusz remontowy
5. fundusze specjalnego przeznaczenia tworzone i uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 63.

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 64.

1. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę finansową bezwynikowo.
2. Nadwyżkę bilansową Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie niedoboru w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz na fundusz remontowy i zasobowy.
3. Zasady podziału nadwyżki finansowej określa Regulamin przyjęty przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.
4. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego a następnie z funduszu remontowego.

§ 65.

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całego zakresu jej działania.
2. Spółdzielnia może w każdym czasie wystąpić o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności. Z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji mogą też wystąpić członkowie Spółdzielni zgodnie z zapisami Ustawy prawo spółdzielcze.
3. W każdej nieruchomości Spółdzielni może zostać powołany przez Członków i właścicieli mieszkań – komitet blokowy. Zasady powoływania i funkcjonowania komitetu zawarte są w regulaminie, który uchwała Rada Nadzorcza. Komitet blokowy nie jest statutowym organem Spółdzielni.

## 11.2. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ

### 11.2.1 OPŁATY

#### § 66.

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. 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 budynku Spółdzielni.
3. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-5, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni odpowiadają:
  - a. stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
  - b. osoby nie będące członkami Spółdzielni,
5. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 4 pkt.1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
6.
  - a. Członek Spółdzielni nie wnosi od dnia 09.09.2017 r. wpisowego i udziałów.
  - b. Były członek oraz jego spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
  - c. Zwrot udziałów, o którym mowa powyżej nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok w którym członek Spółdzielni lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem zwrotu oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
  - d. Udziały są zwracane w terminie miesiąca od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek Spółdzielni lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem zwrotu.
  - e. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
7. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są zobowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego użytkowania, na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.
8. Z chwilą powstania wspólnoty i ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi w współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, wg stanu na dzień ustania członkostwa. Dotyczy to także właściciela, który nie był członkiem Spółdzielni.
9. Szczegółowe zasady rozliczania funduszu remontowego z członkami powstałej wspólnoty określa Ustawa.

## § 67.

1. Opłaty, o których mowa w ust. § 66 ust.1-5 wnosi się, co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.
3. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. Zmiana opłat eksploatacyjnych i na fundusz remontowy jest uchwalana przez Radę Nadzorczą i termin jej wprowadzenia musi być poprzedzony indywidualnym powiadomieniem właścicieli praw do lokali na 3 miesiące kalendarzowe przed ich obowiązywaniem. Do trybu powiadamiania stosuje się zapisy § 23 Statutu dotyczące powiadamiania Członków.
5. Zmiana wysokości opłat eksploatacyjnych wymaga uzasadnienia przez Zarząd oraz uchwały Rady Nadzorczej.
6. Okresem rozliczeniowym kosztów gospodarki cieplnej jest rok kalendarzowy. Ewentualne nadpłaty za centralne ogrzewanie są uwzględniane i rozliczane indywidualnie na lokale i uwzględniane przy ustalaniu wysokości zaliczek w opłatach, w następnym roku kalendarzowym. Rozliczenie opłat za media w tym pobór zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzanie ścieków określa Regulamin Rozliczania Mediów uchwalany przez Radę Nadzorczą.
7. Możliwe jest stosowanie korekty opłat za centralne ogrzewanie w wypadku niedotrzymania parametrów dostarczanej energii cieplnej.
8. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 15,16,17, lub bezpośrednio – na drodze sądowej.
9. Właściciele nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
10. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.  
Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na fundusz zasobowy i remontowy.
12. Prawo do udziału w tych pożytkach przysługuje każdemu Członkowi Spółdzielni.

### 11.2.2 GOSPODARKA FINANSOWA

## § 68.

1. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych i nieruchomości wspólnych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki nieruchomością.
4. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencje i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie przyjętym przez Radę Nadzorczą.
5. Ewidencja wpływów i wydatków z funduszu remontowego, o którym mowa w ust. 5 prowadzona jest w postaci rachunku ciągniętego począwszy od 2008 r. i prezentowana corocznie w sprawozdaniu finansowym.

### 11.2.3 GOSPODARKA MIESZKANIOWA

#### § 69.

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:
  - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu instalacji gazowej, wentylacyjnej i innej.
  - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w § 68. ust.1, 2, 3 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji wind i domofonów oraz fundusz remontowy.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

#### § 70.

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali należących do członków Spółdzielni obejmuje:
  - naprawy i wymiany instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej i nie obejmuje armatury oraz wężyków doprowadzających wodę do niej,
  - naprawy i wymiany instalacji gazowej i nie obejmuje odbiorników,
  - naprawy i wymiany instalacji centralnego ogrzewania; naprawa c.o. nie obejmuje wymiany grzejników.
- naprawy i wymiany instalacji elektrycznej do licznika energii w lokalu.

2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć zakres obowiązków Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1 uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.
3. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale.
4. Członkowie i właściciele lokali są zobowiązani do przeprowadzania napraw i remontów wewnątrz lokali w zakresie nie objętym obowiązkami Spółdzielni.

## 12. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

### § 71.

1. Statut uchwalony w dniu 16 maja 2018 r. (Uchwała nr 7) przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Łazienkowska” wchodzi w życie z dniem rejestracji w KRS tj. 17.09.2018 r. sygnatura WA.XII NS-REJ.KRS/049109/18/402, nr wpisu 33
2. Jednocześnie, z tym samym dniem traci moc obowiązującą dotychczasowy Statut zarejestrowany w KRS dnia 04.02.2008 r. sygnatura akt. 1385/08/971.

**SEKRETARZ W.Z.**

*Danuta Urbanowicz*

**PRZEWODNICZĄCY W.Z.**

*Bohdan Radowicki*

## Spis treści

	Str.
1. Postanowienia ogólne .....	1.
2. Prawa do lokali.....	2.
Członkostwo w spółdzielni. Prawa i obowiązki	2.
członków .....	3.
Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków spółdzielni.....	3.
Prawa członków.....	5.
Obowiązki członków .....	5.
Ustanie członkostwa .....	6.
8. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze .....	6.
9. Organy spółdzielni.....	7.
9.1 Walne Zgromadzenie Członków spółdzielni.....	10.
9.2 Rada Nadzorcza.....	12.
9.3 Zarząd .....	13.



<b>10. Tytuły prawne do lokali .....</b>	<b>14.</b>
<b>10.1 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....</b>	<b>15.</b>
<b>10.2 Odrębna własność lokalu .....</b>	<b>17.</b>
<b>10.3 Najem lokali oraz miejsc postojowych.....</b>	<b>17.</b>
<b>11. Gospodarka Spółdzielni .....</b>	<b>17.</b>
<b>11.1 Zasady ogólne.....</b>	<b>18.</b>
<b>11.2 Zarządzanie nieruchomością .....</b>	<b>18.</b>
<b>11.2.1 Opłaty .....</b>	<b>20.</b>
<b>11.2.2 Gospodarka finansowa .....</b>	<b>20.</b>
<b>11.2.3 Gospodarka mieszkaniowa .....</b>	<b>21.</b>
<b>12. Przepisy przejściowe i końcowe .....</b>	