

**STATUT  
SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ  
„OPTYK”**

**I. Postanowienia ogólne**

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa "OPTYK", w skrócie SBM "OPTYK", zwana dalej Spółdzielnią. Spółdzielnia może używać wyróżniającego ją znaku graficznego.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest m. st. Warszawa, ul. Grochowska 54.
2. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3.

Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o:

1. "ustawie" należy przez to rozumieć ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 1285),
2. "ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych", w skrócie usm należy przez to rozumieć ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( tj. Dz. U. z 2018r. poz. 845)
3. "ustawie o własności lokali" - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ( tj. Dz. U. z 2018r. poz. 716),
4. "Walnym Zgromadzeniu" - należy przez to rozumieć Walne Zgromadzenie Spółdzielni,
5. "Radzie Nadzorczej" należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Spółdzielni,
6. "Członku" rozumie się członka Spółdzielni,
7. "Zarządzie" należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni,
8. "garażu" należy przez to rozumieć garaż oraz wielostanowiskowy lokal garażowy.
9. "Osobie bliskiej" należy przez to rozumieć zstępного, wstępnego, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

§ 4.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu i zarządzanie nimi.
2. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może dostarczać członkom lokale mieszkalne w budynkach stanowiących jej własność na podstawie własnościowego prawa do lokalu bądź najmu oraz ustanawiać na ich rzecz prawo odrębnej własności lokalu.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 3) prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzanie majątkiem własnym.
4. Dla realizacji swoich zadań Spółdzielnia w szczególności:
  - 1) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - 2) buduje lub nabywa domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe i garaże,

- 3) prowadzi zakłady potrzebne w działalności gospodarczej,
- 4) prowadzi czytelnię, miejsca zabaw dla dzieci i inne formy działalności społeczno - kulturalnej – w ramach posiadanych możliwości Spółdzielni,
- 5) organizuje wśród mieszkańców wzajemną pomoc i krzewi kulturę współzycia,
- 6) propaguje zasady racjonalnego urządzania i używania mieszkań, zgodnie z wymogami zdrowotnymi i estetycznymi,
- 7) prowadzi działalność gospodarczą (wytwórczą, budowlaną, handlową i usługową), a także może zawierać umowy przystępując do podmiotów prowadzących działalność gospodarczą.

#### § 5.

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej Członków.
2. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej Członków. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej Członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
3. Wszystkie organy Spółdzielni pełnią służebną rolę wobec Członków Spółdzielni, mając na względzie ochronę ich słuszych interesów i są obowiązane chronić majątek Spółdzielni oraz interesy i prawa jej Członków zagwarantowane w Statucie oraz w przepisach prawa.

## II. Członkowie

#### § 6.

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne oraz osoby prawne.
2. Osoba fizyczna może być członkiem spółdzielni, choćby nie posiadała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

#### § 7.

1. W poczet Członków Spółdzielni osoby o których mowa w ust. 2 przyjmuje Zarząd lub członkostwo powstaje z mocy prawa, w przypadku o którym mowa w §7<sup>1</sup> Statutu.
2. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni:
  - 1) osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, przetargu, prawomocnego wyroku lub odpowiedniej umowy, jeżeli odpowiada ona wymaganiom Statutu,
  - 2) *skreślony*
3. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet Członków powinna być podjęta w ciągu 2 miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 2 tygodni od dnia jej podjęcia.
4. W razie odmowy przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od daty jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.

#### § 7<sup>1</sup>.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, której przysługuje:
  - a) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - b) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 3[2] pkt 5 i 6 usm,
  - c) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”;
2. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

3. Osoba fizyczna, o której mowa w ust. 1, jest członkiem Spółdzielni choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
4. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
  - a) Nabycia ekspektatywy własności;
  - b) Nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
5. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
7. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia.
8. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
9. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
10. Członek, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
11. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Deklaracja zawiera: imię i nazwisko, adres zamieszkania numer PESEL, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę i siedzibę oraz adres, numer NIP i REGON.
12. Za właściciela lokalu nie posiadającego zdolności do czynności prawnych, lub posiadającego ograniczoną zdolność do czynności prawnych deklarację członkowską składa jego przedstawiciel ustawowy.
13. Forma przewidziana w ust. 11 dotyczy również zmiany wszelkich danych zawartych w deklaracji członkowskiej.

#### § 8.

Szczegółowe zasady przyjmowania członków określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

### III. Prawa i obowiązki Członków

#### § 9.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do:
  - 1) uczestniczenia z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu, oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw oraz zgłaszania poprawek do zaproponowanych uchwał,
  - 2) zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w formach, o których mowa w § 4 ust.3 Statutu,
  - 3) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z zajmowanego lokalu oraz z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni na warunkach określonych w umowie oraz regulaminach używania lokali,
  - 4) ubiegania się o najem lokalu użytkowego lub najem garażu, w ramach posiadanych możliwości Spółdzielni,
  - 5) czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 6) żądania rozpatrzenia przez właściwy organ Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
  - 7) przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 8) 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, z zastrzeżeniem art. 8.1 ust.2 usm, jeżeli ich wydanie nie będzie naruszać przepisów o ochronie danych osobowych oraz tajemnicy handlowej,
  - 9) przeglądu rejestru Członków Spółdzielni,

- 10) przeglądania sprawozdań rocznych i finansowych Spółdzielni oraz protokołu z jej lustracji oraz innych dokumentów wymienionych w ust. 1 pkt 8,
  - 11) zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia, a w sytuacjach przewidzianych w odrębnych przepisach także uchwał Rady Nadzorczej, Zarządu w przypadku ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
  - 12) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie,
  - 13) odwołania się od uchwał Rady Nadzorczej w innych sprawach,
  - 14) żądania przedstawiania kalkulacji wysokości opłat i zaskarżania do sądu zmiany wysokości opłat na zasadach przewidzianych w usm,
  - 15) Do zapoznania się z dokumentacją swojego lokalu znajdującą się w biurze Spółdzielni za okres od nabycia do niego prawa własności.
2. Bierne prawo wyborcze nie przysługuje członkowi, który:
- 1) jest zadłużony wobec Spółdzielni w kwocie przekraczającej jego trzymiesięczne zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego (oraz garażu) do czasu zlikwidowania tego zadłużenia,
  - 2) w postępowaniu poza spółdzielczym wszczął spór ze Spółdzielnią do czasu zakończenia sporu z tym, że działania wynikające z treści pkt 11 w ust. 1 nie ograniczają biernego prawa wyborczego członka.
3. Koszty wydania kolejnych odpisów i kopii dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty określa Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.
4. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.
5. Spółdzielnia może odmówić Członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi jeżeli narażało by to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że Członek wykorzysta te informacje w celach sprzecznych z interesami Spółdzielni.
6. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów z osobami trzecimi może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów w terminie 7 dni od daty doręczenia odmowy.

## § 10.

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) *skreślony*
- 2) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 3) wnieść wkład budowlany oraz uczestniczyć w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową lokalu,
- 4) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez terminowe uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu za używanie lokalu lub garażu,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
- 7) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 8) udostępniać na żądanie Spółdzielni zajmowany lokal celem przeprowadzenia remontów, konserwacji, przeglądów, usuwania awarii oraz w sytuacji zagrożenia awarią. Jeżeli Członek lub osoba korzystająca z lokalu 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,
- 9) podawać dane osób czasowo opiekujących się lokalem.
- 10) podawać Spółdzielni aktualną liczbę osób faktycznie zamieszkujących lokal,
- 11) przystąpić w uzgodnionym terminie do sporządzenia aktu notarialnego, dotyczącego ustanowienia odrębnej własności lokalu i pokryć związane z tym koszty,

- 12) uzyskać zgodę Spółdzielni, ewentualnie właściwego organu administracji publicznej na wszelkie zmiany w lokalu w szczególności w zakresie wyburzania ścian, zmian w instalacji c.o. (w tym wymiany kaloryferów), zmian w instalacji wod.-kan. i instalacji elektrycznych, przed przystąpieniem do wykonywania robót.

## **A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

### § 11.

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne. Od uchwały Zarządu w pierwszej instancji Członkowi przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej. W sprawach, w których w pierwszej instancji występuje Rada Nadzorcza Członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia jako drugiej instancji.
2. Sprawy Członków, kierowane do Zarządu lub Rady Nadzorczej, są rozpatrywane w ciągu 2 miesięcy. O sposobie załatwienia sprawy zawiadamia się zainteresowanego Członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej z członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć Członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie Członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
4. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, Członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie zostaje rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli było złożone na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia doręcza odwołującemu się Członkowi w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały.
7. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
8. Po wyczerpaniu postępowania wewnątrzspółdzielczego lub bezskutecznym upływie terminu rozpatrzenia odwołania przez organ odwoławczy, Członek w sytuacjach przewidzianych w przepisach prawa powszechnie obowiązującego, może dochodzić swoich praw na drodze sądowej.
9. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza Członka w dochodzeniu praw w drodze sądowej. W razie wystąpienia na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## **B. Wpisowe, udziały i wkłady**

### § 12 *skreślony*

### § 13.

1. Wkład budowlany Członek obowiązany jest wnieść w całości, przed zamieszkaniem w dostarczonym mu lokalu.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów inwestycji oraz ustalania kosztów budowy lokali, miejsc parkingowych i garaży określają Regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### § 14.

1. Koszty budowy lokali mieszkalnych oraz wkłady budowlane są ustalane w 2 etapach:

- 1) wstępnie - z chwilą rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowych, na podstawie planowanych kosztów budowy,
- 2) ostatecznie - po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, nie później niż w ciągu 6 miesięcy oddania budynku do użytkowania.

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

### § 15.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne. Zbycie prawa do części lokalu mieszkalnego jest nieważne.
3. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego prawa do lokalu. Jednakże sąd, stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.
4. W przypadkach, gdy Ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
5. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 4 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
6. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17<sup>11</sup> ust. 2 usm oraz z tytułu obciążania hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
7. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z mocy prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, jeżeli licytacji nie dokonuje Spółdzielnia. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
8. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
9. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.
10. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas mogą oni:
  - 1) dokonać działu spadku stwierdzającego, któremu ze spadkobierców przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 2) wyznaczyć spośród siebie w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa; w razie bezskutecznego upływu tego terminu następuje wyznaczenie pełnomocnika w sądowym postępowaniu nieprocesowym, z wnioskiem w tej sprawie powinni wystąpić do sądu spadkobiercy w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku, a po tym terminie z wnioskiem tym występuje do sądu Spółdzielnia.
11. Pełnomocnik spadkobierców, względnie ich przedstawiciel uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu, ale jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni to nie przysługuje mu czynne i bierne prawo wyborcze ani prawo udziału w głosowaniach.
12. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżonkowie powinni w terminie 1 roku zawiadomić o tym Spółdzielnię.

## **2. Prawo odrębnej własności lokalu**

### § 16.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony

do zawarcia, po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby o której mowa w ust. 1 do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową - określonych w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1 w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 i ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą odrębnej własności lokalu". Ekspektatywa odrębnej własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
5. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
6. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
7. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę o której mowa w ust. 1 lub Spółdzielnię.
8. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba o której mowa w ust. 1 lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5 usm, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
9. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.
10. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby o której mowa w ust. 1 odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
11. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę o której mowa w ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
12. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
13. Nieruchomość, z której wyodrębnią się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 12.

## § 17.

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom usm, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

3. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art.42 ustawy - prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.
4. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu, stosuje się przepisy ustawy o własności lokali.
5. W zakresie nieuregulowanym w statucie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali z zastrzeżeniem ust. 6,7 i 8.
6. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i 26 usm.
7. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 18 ust.1 oraz art. 29 ust. 1 i 1 a, które stosuje się odpowiednio.
8. 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. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
9. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
10. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

### **C. Lokale użytkowe**

#### § 18.

1. 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.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

#### § 19.

Zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego wymaga wniesienia przez najemcę kaucji lub innej formy zabezpieczenia roszczeń Spółdzielni na poczet zastępczego wykonania remontu lub nieuregulowanych wierzytelności Spółdzielni.

### **D. Używanie lokali**

#### § 20.

1. Zajmowany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele określone w regulaminie, o którym mowa w ust.3 lub umowie.
2. Zmiana przeznaczenia lokalu lub jego części wymaga każdorazowo zgody Zarządu.
3. Szczegółowe zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia społecznego określają odpowiednie regulaminy, uchwalone przez Radę Nadzorczą.



## E. Opłaty za używanie lokali

### § 21.

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. Od Członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy, o którym mowa w art. 6 ust. 3 usm.
3. Właściciele lokali niebędący 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, z zastrzeżeniem art. 5 usm. Są oni również obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach.
4. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
5. Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie Członka lub niebędącego członkiem właściciela lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat, o których mowa w ust. 1 - 4.
6. Spółdzielnia jest zobowiązana do ewidencjonowania poszczególnych rodzajów kosztów i przychodów odrębnie dla każdej nieruchomości.

### § 22.

1. Za używanie lokali, członkowie, użytkownicy bądź inne osoby, którym przysługuje prawo do lokalu wnoszą do Spółdzielni zaliczkowo opłaty na pokrycie przypadających za te lokale planowanych kosztów gospodarki zasobami.
2. Członkowie, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, oprócz opłat wymienionych w ust. 1, jeżeli nie uiszcili wpłaty całego wkładu budowlanego, dokonują spłaty reszty wg ustalonych zasad.
3. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów eksploatacji są, w zależności od rodzaju kosztów: 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób faktycznie zamieszkujących lokal lub wskazania urządzeń pomiarowych.
4. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
5. Za opłaty, o których mowa w § 21 ust. 1- 4, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi Członkami Spółdzielni odpowiadają:
  - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
  - 2) osoby niebędące Członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
- 5<sup>1</sup>. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 5 pkt. 1), ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
6. Zmiany opłat dokonuje się na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu.
7. O zmianie wysokości opłat, z wyjątkiem opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 21 ust. 1, 2 i 3 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 7<sup>1</sup>. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 21 ust. 1, 2 i 3 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

8. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 11 lub na drodze sądowej. Właściciele niebędący 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 dotychczasowej wysokości.

#### § 23.

1. Zaliczkowe opłaty, o których mowa w § 22 powinny być uiszczane, co miesiąc z góry, do dnia 20 każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat, powstaje z dniem otrzymania prawa do korzystania z lokalu.
3. Członek nie jest uprawniony do potrącania z pobieranych przez Spółdzielnię opłat za używanie lokalu, rat odsetek kredytu, swoich roszczeń wobec Spółdzielni.

### IV. Ustanie członkostwa

#### § 24.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 4) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 usm;
- 5) wstąpienia ze Spółdzielni za wypowiedzeniem przez członka któremu przysługuje jedynie prawo odrębnej własności lokalu;
- 6) skreślenie z listy członków przez Zarząd w następstwie śmierci członka lub ustania osoby prawnej.

#### § 25.

1. Członek, któremu przysługuje jedynie prawo odrębnej własności lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie, za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia Członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień, po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Na uzasadniony wniosek Członka Zarząd może zgodzić się na krótszy niż wymieniony w ust. 2 okres wypowiedzenia.

#### § 26.

*skreślony*

#### § 27.

*skreślony*

#### § 28.

*skreślony*

#### § 29.

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru Członków Spółdzielni, ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Skreślenia, o jakim mowa w ust. 1 dokonuje Zarząd.
3. Skutki ustania członkostwa reguluje Prawo spółdzielcze i ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

## V. Rozliczenie z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu

### § 30.

1. Wpłata kwot należnych byłemu Członkowi lub spadkobiercom zmarłego Członka powinna być dokonana:

- 1) z tytułu udziałów - w ciągu 1 miesiąca od zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie,
- 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od przedstawienia Spółdzielni postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku i zaświadczenia z urzędu skarbowego,

2. Osoba uprawniona, nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionej w ust. 1 pkt. 2, przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia i zwrotu lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od Członka.

## VI. Garaże

### § 31.

Spółdzielnia może budować garaże i udostępniać je Członkom na podstawie najmu, spółdzielczego własnościowego prawa lub ustanawiać własność odrębną.

### § 32.

1. Członkowi, który pokrył w całości koszty budowy garażu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu lub do jego wyodrębnionej własności.
2. Członek otrzymujący w najem zwolniony garaż, jest obowiązany wnieść kaucję w kwocie nie niższej od zwracanej poprzednikowi.
3. Członek może wynajmować tylko jeden garaż.

### § 33.

Prawo pierwszeństwa w ubieganiu się o najem garażu po byłym Członku przysługuje współmałżonkowi lub zstępemu, jeżeli uzyska po byłym członku prawo do lokalu.

### § 34.

1. Wynajmowany garaż może być używany wyłącznie na przechowywanie pojazdu samochodowego, użytkowanego przez członka lub wspólnie z nim zamieszkałych osób bliskich.
2. Najemca nie może podnajmować garażu ani użyczać garażu innym osobom a także dokonywać zmian i przeróbek oraz używać garażu niezgodnie z jego przeznaczeniem.

### § 35.

Po rozwiązaniu umowy najmu garażu, członek jest obowiązany garaż opróżnić i zwrócić w terminie i na warunkach określonych w umowie.

### § 36.

W przypadku przekazania Spółdzielni garażu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej równowartość spółdzielczego prawa do garażu.

## § 37.

Szczegółowe zasady utrzymania i administrowania garażami określa regulamin Przydziału i Używania Garaży uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## § 38.

Warunki korzystania z garaży powinna określać dodatkowo umowa, którą Zarząd zawiera z każdym członkiem otrzymującym garaż w używanie. Umowa powinna być zgodna z postanowieniami Statutu oraz szczegółowymi zasadami określonymi w regulaminie wymienionym w § 37.

## VII. Konserwacja i naprawa lokali

### § 39.

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych obejmuje:

- 1) naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej do pionu zbiorczego – bez urządzeń odbiorczych,
- 2) naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji gazowej do odbiorników – bez odbiorników,
- 3) naprawy i wymiany instalacji centralnego ogrzewania,
- 4) naprawy i wymiany instalacji domofonów – z wyłączeniem urządzeń sterująco-odbiorczych.

2. Naprawy wewnątrz lokali nie należą do obowiązków Spółdzielni i obciążają Członków zajmujących te lokale.

3. Jako szczególne obowiązki Członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się -po za bieżącą konserwacją:

- 1) naprawę i wymianę podłóg, posadzek oraz ściennych wykładzin ceramicznych,
- 2) wymianę i naprawę okien i drzwi,
- 3) malowanie ścian, sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków,
- 4) malowanie drzwi, okien oraz urządzeń sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia przed orozją,
- 5) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
- 6) naprawę przewodów wodociągowych od pionu zbiorczego,
- 7) naprawę przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych od pionu zbiorczego w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

4. Bez zgody Spółdzielni Członek nie może podłączać okapów i wentylatorów w kuchni oraz zmieniać podłączeń urządzeń do przewodów kominowych i wentylacyjnych.

5. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy Członka lub osób z nim zamieszkałych obciążają Członka Spółdzielni.

6. Do osób niebędących członkami Spółdzielni, a posiadających prawo odrębnej własności lokalu postanowienia ust. 1-5 stosuje się odpowiednio.

## VIII. Organy Spółdzielni

### § 40.

1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie Członków.

2. Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd.

## § 41.

1. Wyborów do Rady Nadzorczej i Zarządu, dokonuje się w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie Członka organu dokonuje się także w głosowaniu tajnym z wyłączeniem rezygnacji.

### A. Walne Zgromadzenie

## § 42.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych biorą udział w walnym zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi – przez ustanowionych w tym celu swych pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego Członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności, a dokument pełnomocnictwa dołącza się do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista udzielonych pełnomocnictw podlega odczytaniu na Walnym Zgromadzeniu.
3. Każdy Członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz mogą uczestniczyć zaproszeni goście.

## § 43.

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
  - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni,
  - 2) rozpatrywanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań Zarządu oraz sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków Członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej oraz Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium Członkom Zarządu,
  - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia i nabycia nieruchomości i zakładu oraz obciążania nieruchomości, przepisu art. 38 § 1 pkt 5 ustawy Prawo spółdzielcze oraz niniejszego punktu Statutu nie stosuje się do ustanowienia prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, garaży oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
  - 6) oznaczanie najwyższej sumy rocznych zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć w danym roku,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych, występowania z nich, w tym także nabycia lub zbycia udziałów (akcji) tych organizacji,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, jej podziału oraz likwidacji,
  - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
  - 10) uchwalanie zmian Statutu,
  - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnianie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
  - 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - 13) wybór i odwoływanie Członków Rady Nadzorczej,
  - 14) uchwalanie regulaminów: obrad Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej oraz innych regulaminów, których uchwalanie jest zastrzeżone w Statucie
  - 15) podejmowanie uchwał o absolutorium dla Członków Zarządu,
  - 16) odwoływanie Członków Zarządu, którzy nie uzyskali absolutorium oraz Członków Rady

Nadzorczej, których działalność została oceniona negatywnie na Walnym Zgromadzeniu,  
17) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

#### § 44.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być również zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/10 Członków Spółdzielni, nie mniej jednak niż 3 Członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia składa się na piśmie z podaniem celu jego zwołania i proponowanym porządkiem obrad.
5. W przypadkach określonych w ust. 3 Walne Zgromadzenie, należy zwołać tak, by odbyło się w terminie 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, niezwłocznie zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

#### § 45.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich Członków, poprzez umieszczenie ogłoszenia na tablicach ogłoszeń na wszystkich klatkach schodowych we wszystkich budynkach będących w zasobach Spółdzielni, Krajową Radę Spółdzielczą, a także Związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, oraz informację o prawie Członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez Członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 Członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez Członków Spółdzielni.

#### § 46.

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim Członków.
2. Przy obliczaniu wymaganej dla podjęcia uchwały przez organ spółdzielni większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
3. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości Członków w terminach i w sposób określony w Statucie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu Członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium oraz odwołaniu Członka Rady Nadzorczej którego działalność została negatywnie oceniona.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się 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 posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na których uchwała poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

5. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, poza przypadkami określonymi w § 41.
7. Na żądanie co najmniej 1/5 liczby Członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

#### § 47.

1. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich Członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
3. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

### **Postanowienia wspólne dla Członków organów Spółdzielni.**

#### § 48.

1. Członek Zarządu nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej.
2. W razie zaistnienia sytuacji określonej w ustępie poprzednim mandat Członka organu Spółdzielni wygasa z mocy prawa w chwili wybrania go do innego organu. Stosowne organy obowiązane są niezwłocznie przeprowadzić wybory uzupełniające.
3. Członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniach dotyczących ich odpowiedzialności wobec Spółdzielni z jakiegokolwiek tytułu, przyznania im wynagrodzenia, umów i sporów pomiędzy nimi a Spółdzielnią lub takich, w których są zaangażowani majątkowo. Nie mogą też brać udziału w głosowaniu w sprawach dotyczących Członków i ich rodzin.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania z pełnionej funkcji oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.
5. W skład Zarządu ani Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić kontrahenci, partnerzy gospodarczy bądź inne osoby zainteresowane rozstrzygnięciem przez Spółdzielnię jakiegokolwiek sprawy majątkowej czy gospodarczej na własną korzyść.
6. skreślony
7. Członek Spółdzielni może być wybrany do Rady Nadzorczej tylko na dwie kolejne kadencje Rady. Wybór na trzecią kadencję może nastąpić po przerwie trwającej co najmniej jedną kadencję Rady.
8. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami niniejszego statutu, chyba, że nie ponosi winy.

### **B. Rada Nadzorcza**

#### § 49.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### § 50.

1. Rada Nadzorcza składa się z 5-9 osób wybranych przez Walne Zgromadzenie. Rada Nadzorcza nie może działać, jeżeli w czasie trwania kadencji liczba członków spadnie poniżej 3.
2. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani na okres 3 lat spośród Członków Spółdzielni.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i kończy się z dniem wyboru Członków nowej Rady, jednakże nie później niż z dniem Walnego Zgromadzenia sprawozdawczo – finansowego za dany rok.

## § 51.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji,
2. Przed upływem kadencji mandat członka Rady Nadzorczej wygasa wskutek:
  - 1) odwołania go przez Walne Zgromadzenie na skutek negatywnej oceny działalności,
  - 2) zrzeczenie się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat Walne zgromadzenie może wybrać nowego członka Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie ma obowiązek wyboru członków Rady Nadzorczej, jeżeli ich liczba spadnie poniżej 5, w taki sposób, aby Rada Nadzorcza liczyła co najmniej 5 członków.
4. Kadencja nowego członka trwa nie dłużej niż kadencja Rady w trakcie której został wybrany.

## § 52.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej Spółdzielni.
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - badanie okresowych sprawozdań i sprawozdań finansowych,
    - dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Zarząd Spółdzielni zadań, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej Członków,
    - przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków, organów Spółdzielni oraz jej Członków,
    - nadzór nad realizacją uchwał Walnego Zgromadzenia,
    - kontrola wykonania planów gospodarczych spółdzielni, badanie okresowych zamknięć rachunkowych i stanu majątkowego spółdzielni,
  - 3) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badania sprawozdań finansowych
  - 4) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań, zawierających w szczególności wyniki kontroli ocenę sprawozdania finansowego,
  - 5) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek rewizyjny lub Krajową Radę Spółdzielczą i nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych i występowania z nich,
  - 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a Członkami Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 9) uchwalanie zasad rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz nieruchomości wspólnych, nieruchomości spółdzielni, a także związanych z innymi zobowiązaniami spółdzielni i zasad ustalania opłat przypadających na lokale z tego tytułu,
  - 9<sup>1</sup>) uchwalanie zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych,
  - 10) opiniowanie wniosków Zarządu w przedmiocie zaciągania kredytów,
  - 11) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 12) ustalanie wysokości wynagrodzenia Członków Zarządu,
  - 13) rozpatrywanie wniosków Członków,
  - 14) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,
  - 15) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 16) zwoływanie Walnego Zgromadzenia stosownie do postanowień Statutu lub prawa spółdzielczego,
  - 17) opiniowanie materiałów przedstawianych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu,
  - 18) uchwalanie zasad finansowania nowych inwestycji,
  - 19) *skreślony*
  - 20) wyrażanie zgody na uchwalanie przez Zarząd pełnomocnictw pozaprocesowych,
  - 21) opiniowanie regulaminów opracowanych przez Zarząd,
  - 22) uchwalenie regulaminu przyjmowania Członków, a także innych Regulaminów, z wyjątkiem tych, których uchwalenie Statut zastrzega dla innych organów Spółdzielni.



2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, Członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza na Walnym Zgromadzeniu składa sprawozdanie ze swojej działalności z uwzględnieniem wyników ocen kontroli sprawozdań finansowych i wykonania planu techniczno-finansowego, a także oceny prac Zarządu.

#### § 53.

1. Rada nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego Rady, zastępcę Przewodniczącego Rady i Sekretarza, którzy stanowią Prezydium Rady. Jeżeli Rada powołuje stałe swoje komisje, w skład Prezydium Rady wchodzi także Przewodniczący tych komisji. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona komisję rewizyjną, której zadaniem jest badanie gospodarki finansowej spółdzielni, prawidłowości rozliczeń z członkami spółdzielni, wstępne badanie sprawozdań finansowych i kontrola zabezpieczenia majątku spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza w miarę potrzeby może powoływać także komisje do zbadania poszczególnych spraw.
4. Szczegółowy zakres i tryb działania komisji określają ich regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

#### § 54.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący, a w razie jego nieobecności - Zastępca Przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być również zwołane na wniosek co najmniej 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 3 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w terminie 7 dni od daty odbycia tego Walnego Zgromadzenia.

#### § 55.

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym przy obecności ponad połowy ogólnej liczby Członków Rady.
2. Na żądanie co najmniej ¼ Członków Rady obecnych na posiedzeniu Przewodniczący zarządza głosowanie tajne.

#### § 56.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym Członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście.

#### § 57.

Obsługę posiedzeń Rady Nadzorczej zapewnia Zarząd. Zakres tej obsługi określany jest uchwałą Rady Nadzorczej.

#### § 58.

Tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Radę określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### C. Zarząd

#### § 59.

1. Zarząd składa się z 3 osób - Członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępców, wybranych przez Walne Zgromadzenie z spośród Członków Spółdzielni.

2. Każdy Członek Zarządu może zrezygnować z pełnionej funkcji. W przypadkach szczególnych, Rada może żądać spełnienia określonych warunków dla przyjęcia rezygnacji.
3. Odchodzący Członek Zarządu, niezależnie od przyczyny rozwiązania zatrudnienia ma obowiązek rozliczenia się z okresu pełnienia funkcji i przekazania Radzie Nadzorczej kompletu dokumentów. Kopiowanie na użytek własny jakichkolwiek dokumentów przez Członka Zarządu jest zabronione.
4. Członkowie Zarządu są wybierani na okres 5 lat.
5. Walne Zgromadzenie udziela absolutorium Zarządowi w głosowaniu tajnym imiennie na poszczególnych Członków Zarządu.
6. Członek Zarządu po otrzymaniu absolutorium Walnego Zgromadzenia może kandydować na następną kadencję.
7. Walne Zgromadzenie po pozytywnej ocenie pracy Zarządu może przedłużyć kadencję Zarządu na następne 5 lat.
8. Członek Zarządu winny czynu lub zaniedbania przez które Spółdzielnia poniosła szkodę odpowiada za nią osobiście zgodnie z Kodeksem Karnym.

#### § 60.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd może powierzyć wykonywanie niektórych spośród czynności zwykłego zarządu, w szczególności związanych z administrowaniem zasobami mieszkaniowymi osobie fizycznej lub prawnej. Powierzenie może nastąpić jedynie w drodze pisemnej umowy, a osoby którym powierzono czynności powinny zawodowo wykonywać powierzone czynności w ramach swoich przedsiębiorstw oraz posiadać wymagane przepisami prawa zezwolenia i licencje, a także ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej. Wyłonienie osoby fizycznej lub prawnej wymaga wyboru w drodze przetargu lub konkursu zgodnie z Regulaminem udzielania zamówień na usługi firm zewnętrznych.

#### § 61.

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszystkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęć członków Spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów ustanawiających prawo do lokali mieszkalnych i garaży, a także gospodarki tymi lokalami,
  - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i finansowych, programów działalności kulturalnej do dnia 15 grudnia roku poprzedzającego okres objęty planem,
  - 4) prowadzenie działalności Spółdzielni i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych w celu uzyskania optymalnych efektów merytorycznych i ekonomicznych,
  - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 6) sporządzanie sprawozdań rzeczowo-finansowych oraz przedkładania ich Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej,
  - 7) sporządzanie projektów podziału nadwyżki bilansowej oraz sposobu pokrycia strat,
  - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 9) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań Spółdzielni do wysokości sumy określonej w uchwale Walnego Zgromadzenia za uprzednią pisemną zgodą Rady Nadzorczej wyrażonej w formie uchwały,
  - 10) udzielanie pełnomocnictw procesowych, udzielanie pełnomocnictw pozaprosesowych zgodnie z art. 52 ust. 20 wymaga uprzedniego uzyskania zgody Rady Nadzorczej,
  - 11) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego,
  - 12) nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia,
  - 13) powierzenie wykonywania niektórych czynności zwykłego zarządu osobom fizycznym lub prawnym zgodnie z § 60 ust. 2 Statutu.
3. Zarząd składa sprawozdanie z działalności spółdzielni Walnemu Zgromadzeniu.

## § 62.

1. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu i zwołuje posiedzenia Zarządu.
2. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż 2 razy w miesiącu.
3. Zarząd podejmuje uchwały większością głosów w obecności ponad połowy liczby członków Zarządu.
4. W posiedzeniach Zarządu może brać udział z głosem doradczym przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez tę Radę jej Członek.
5. Posiedzenia Zarządu są protokołowane. Protokół podpisują wszyscy Członkowie Zarządu obecni na posiedzeniu.

## § 63.

1. Zarząd może udzielić jednemu z Członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Z zakresu czynności, o których mowa w ust. 1, wyłączone są następujące sprawy, które wymagają uchwały zarządu:
  - a) ustanawianie praw do lokali,
  - b) sprawy inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących,
  - c) zaciąganie kredytów,
  - d) nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych,
  - e) przyjęcie wniosków i sprawozdań, które mają być przedstawione Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
  - f) ustalanie wynagrodzeń pracowników spółdzielni i wprowadzanie regulaminów pracy.

## § 64.

1. Oświadczenie woli za spółdzielnię składają dwaj Członkowie Zarządu.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków zarządu mają skutek prawny względem spółdzielni.

## § 65.

1. Tryb pracy zarządu oraz zakres czynności prezesa, jego zastępców i pozostałych Członków Zarządu określa regulamin uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr Członków zawierający ich imiona, nazwiska oraz adres zamieszkania, datę przyjęcia lub nabycia członkostwa z mocy prawa i jego ustania.

## **IX. Postanowienia wspólne dla rady nadzorczej i zarządu**

### § 66.

1. Nie można być jednocześnie Członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. Jednakże w razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich Członków do czasowego pełnienia funkcji Członka (Członków) Zarządu, nie dłużej niż na 3 miesiące.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z Członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej,
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

#### § 67.

Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą, zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania Członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

#### § 68.

Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni. Powierzenie niektórych czynności zwykłego zarządu, zgodnie z §60 ust. 2 Statutu nie zwalnia z tej odpowiedzialności.

### **X. Gospodarka finansowa Spółdzielni**

#### § 69.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści Członkom Spółdzielni.
2. Wynik finansowy Spółdzielni ustala się z uwzględnieniem jej specyfikacji związanej z eksploatacją i utrzymaniem poszczególnych nieruchomości.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody nieruchomości w roku następnym.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
5. 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.

#### § 70.

1. Zasadniczymi funduszami Spółdzielni są:

- 1) fundusz udziałowy powstający z źródeł określonych w odrębnych przepisach,
- 2) fundusz zasobowy, powstający z źródeł określonych w odrębnych przepisach.

2. Ponadto Spółdzielnia tworzy:

- 1) fundusz wkładów budowlanych, powstający z wpłat wkładów budowlanych,
- 2) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych powstający z wpłat wnoszonych przez Członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących Członkami Spółdzielni oraz osób niebędących Członkami Spółdzielni, którym przysługują Spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz z innych źródeł określonych w odrębnych przepisach ustawowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi własność Spółdzielni,
- 3) fundusz aktualizacji wyceny – środki trwałe Spółdzielni,
- 4) fundusz pomocy sąsiedzkiej na dofinansowanie pomocy dla Członków Spółdzielni oraz ich rodzin, pozostających bez środków utrzymania z wyłączeniem opłat za używanie lokali,
- 5) fundusz celowy – środki finansowe na modernizację kotłowni,
- 6) fundusz celowy – środki finansowe na budowę ogrodzenia terenu.

3. Dopuszcza się tworzenie innych funduszy celowych niż wymienione w ust. 2 na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.

4. Źródłem tworzenia funduszy wymienionych w ust. 1 oraz ust. 2 są wpływy z wpłat członków, przekształceń praw i wykupu lokali, reklam, odsetek bankowych, darowizn i innych pozyskanych źródeł.

4<sup>1</sup>. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo Spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017 r.

5. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami wymienionymi w ust. 1, 2 i 3 określają regulaminy uchwalone przez Walne Zgromadzenie na wniosek Rady Nadzorczej.

6. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

7. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 usm. Ewidencja na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

8. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady budowlane.

#### § 71.

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz – z funduszu udziałowego i w następnej kolejności z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych i pozostałych funduszy.

#### § 72.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

2. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w siedzibie Zarządu Spółdzielni, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia Członkom Spółdzielni zapoznania się z tym sprawozdaniem.

4. Ogłoszenia sprawozdania wraz z innymi dokumentami określonymi w przepisach, o których mowa w ust. 3 można dokonać w Monitorze Spółdzielczym

#### § 73.

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

## XI. Działalność gospodarcza Spółdzielni

#### § 74.

1. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą (wytwórczą, budowlaną, handlową i usługową) służącą realizacji celów Spółdzielni, zwłaszcza w zakresie przedsięwzięć na rachunek własny, wspólnie z podmiotami krajowymi i zagranicznymi na terenie działalności Spółdzielni oraz zleconych na potrzeby własne.

2. Dochody Spółdzielni z działalności są wykorzystywane na:

- 1) finansowanie remontów i kosztów eksploatacyjnych zasobów mieszkaniowych Spółdzielni,
- 2) finansowanie działalności społeczno - kulturalnej,
- 3) finansowanie inwestycji służących tworzeniu nowych stanowisk pracy w jednostkach Spółdzielni prowadzących działalność gospodarczą - przede wszystkim dla członków Spółdzielni.

## Postanowienia końcowe

### § 75.

Zmiana statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów obecnych na posiedzeniu Członków.

NINIEJSZY STATUT ZOSTAŁ UCHWALONY PRZEZ WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW  
SBM "OPTYK" UCHWAŁĄ NR 1 WARSZAWA UL.GROCHOWSKA 54  
W DNIU 29 PAŹDZIERNIKA 2015 R. Z POŹN. ZM.\*

---

\*Wypis z Krajowego Rejestru Sądowego

Rubryka 4 –

Informacje o statucie 1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu

1. **7.04.1962**

2. **29.04.2008** – uchwalono nową treść Statutu

3. **26.01.2012** - zmiana: § 7; § 43; § 22; § 43; § 48; § 45

4. **20.06.2012** - § 4 ust. 3 dodaje się punkt 3); § 8; § 13 dodaje się ust. 2; § 19 skreśla się zdanie drugie; § 37; § 52 ust. 1 dodaje się pkt 9 indeks 1; § 52 ust. 1 pkt 22)

5. **20.06.2012** - zmiana § 45 ust. 1

6. **06.06.2013** - § 70 ust. 2 dodaje się pkt 5) i 6), § 70 po ust. 2 dodaje się ust. 3, § 70 ust. 2, ust. 3, ust. 4, ust. 5, ust. 6 zmiana numeracji, § 70 ust. 3 zmiana brzmienia (po zmianie ust. 5)

7. **11.06.2014** - zmiana § 1

8. **29.10.2015** - § 50 ust. 1 zmiana brzmienia, § 51 ust. 3 zmiana brzmienia

9. **07.09.2018** - § 2 ust. 2 zmiana brzmienia; § 3 pkt 1, 2, 3 i 4 zmiana; § 6 ust. 2 zmiana; § 6 ust. 3 i 4 skreślone; § 7 ust. 1, 2 pkt 1 zmiana; § 7 ust. 2 pkt 2) skreślone; § 7 ust. 5 i 6 skreślone; § 7 z indeksem 1 dodany; § 9 ust. 1 i 2 zmiana; § 10 pkt 1) skreślone; § 11 ust. 8 zmiana; § 12 skreślone; § 15 ust. 1, 7, 9, 10 zmiana; § 15 ust. 13 skreślone; § 16 ust. 1, 2, 3, 5, 7, 8, 10, 11 i 12 zmiana; § 17 ust. 2, 4 i 8 zmiana; § 20 ust. 1 zmiana; § 22 ust. 2 zmiana; § 24 pkt 1) – 4) zmiana; § 24 pkt 5) i 6) dopisane; § 25 ust. 1 zmiana; § 26-28 skreślone; § 42 ust. 2 zmiana; § 43 ust. 1 pkt 18) skreślone; § 51 ust. 1 i 4 zmiana; § 52 ust. 1 pkt 19) skreślone; § 60 dotychczasowe brzmienie oznaczone jako ust. 1, dopisany ust. 2; § 61 ust. 1 dodany pkt 13; § 65 ust. 2 zmiana; § 68 zmiana; § 70 ust. 1 pkt 1 i 2 zmiana; § 70 dodany ust. 4 indeks 1; tytuł i zapis końcowy po § 75 zmiana