

## **S T A T U T**

### **SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO – MIESZKANIOWEJ „VISTULA”**

#### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

##### **§ 1**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa „Vistula”, zwana dalej Spółdzielnią. Spółdzielnia może używać skrótu nazwy SBM „Vistula”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa.
3. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

##### **§ 2**

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków Spółdzielni oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1/ obsługa nieruchomości na własny rachunek;
  - 2/ zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
  - 3/ kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
  - 4/ wynajem nieruchomości na własny rachunek;
  - 5/ zarządzanie nieruchomościami na zlecenie;
  - 6/ działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 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 domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
  - 3/ nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste;

4/ budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

5/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni lub własność jej członków spółdzielni,

6/ zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

### § 3

Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą na rzecz osób nie będących jej członkami.

## II. CZŁONKOWIE

### § 4

1. Członkiem spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

1/ której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;

2/ której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.

2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.

4. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

1/ nabycia ekspektatywy własności;

2/ zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 14 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.

6. Jeżeli okoliczności określone w poprzednich ustępach zaistniały przed 9.09.2017 r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo 9.09.2017 r.

7. W przypadkach określonych w poprzednich ustępach Zarząd spółdzielni na podstawie dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

8. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w powyższych ustępach.

9. Członek spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat pomniejszych o udział w nadwyżce bilansowej od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w powyższych ustępach, z zastrzeżeniem uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej.

10. Osoba o której mowa w powyższych ustępach jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w powyższych ustępach, do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jego dane:

- 1/ imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
  - 2/ adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
  - 3/ miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
  - 4/ PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
  - 5/ imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2, zobowiązane do wnoszenia opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania do Spółdzielni;
  - 6/ numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
  - 7/ osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
- 11.** W przypadku zmiany danych określonych w ust. 10. członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
- 12.** Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 13.** Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.
- 14.** Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności 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 dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
- 15.** 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. 14. i pozostają członkami spółdzielni.

## § 5

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta oraz najemcy lokalu zakładowego z zastrzeżeniem ust. 12.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
5. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.
6. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego
  - 1/ imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;

2/ adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;

3/ miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;

4/ PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;

5/ imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2, zobowiązane do wnoszenia opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania do Spółdzielni;

6/ numer telefonu oraz ewentualnie adres email;

7/ osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.

7. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.

8. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

9. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.

10. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.

11. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu roku od jego wniesienia, i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

12. Jeżeli 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 dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.

13. Jeżeli prawo określone w ust. 13 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 9. i pozostają członkami spółdzielni.

14. Najemca nie może być członkiem Spółdzielni.

## § 6

Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, adres lokalu w zasobach Spółdzielni, PESEL ( a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę oraz liczbę zadeklarowanych do 9.09.2017 r. udziałów, adres lokalu w zasobach Spółdzielni), zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa. W załączniku do rejestru mogą być zamieszczane informacje o niuregulowanych zobowiązaniach finansowych członków wobec Spółdzielni za minimum dwa okresy płatności.

### III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.

#### § 7

W zakresie ustalonym postanowieniami Statutu członkom przysługuje:

- 1/ prawo do uzyskania odrębnej własności lokalu (domu) oraz używania go;
- 2/ prawo do uzyskania odrębnej własności garażu (ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego) oraz używania go;
- 3/ prawo najmu lokalu;
- 4/ prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z urządzeń i usług Spółdzielni;
- 5/ prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
- 6/ czynne i bierne prawo wyborcze;
- 7/ prawo otrzymania Statutu i regulaminów, kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie pokrywa otrzymujący je członek.
- 8/ prawo udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz żądania w trybie przewidzianym Statutem zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw, prawo składania projektów uchwał i poprawek do projektów uchwał;
- 9/ prawo wnoszenia odwołań w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa;
- 10/ prawo do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, domu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, domu;
- 11/ prawo do zawarcia umowy przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego;
- 12/ prawo żądania kalkulacji wysokości miesięcznych opłat eksploatacyjnych;
- 13/ prawo kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych bezpośrednio na drodze sądowej.

#### § 8

Członek jest obowiązany:

- 1/ stosować się do postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
- 2/ wnieść wkład budowlany;
- 3/ uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego, domu jednorodzinnego, garażu, miejsca postojowego oraz korzystanie ze świadczeń i usług Spółdzielni nie związanych bezpośrednio z użytkowaniem lokali, domów, garaży, miejsc postojowych;
- 4/ przejąć zobowiązania przypadające w wyniku rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego na przekazany dom, lokal w budynku wielomieszkaniowym oraz przejąć go na własność;
- 5/ dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie mienia spółdzielczego i jego zabezpieczenie;

6/ zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni, w szczególności adresu do doręczeń oraz zmianie stanu osobowego rodziny i innych osób zamieszkujących w lokalu, domu;

7/ niezwłocznie udostępnić lokal, dom w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody;

8/ udostępnić lokal, dom w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu, domu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń;

9/ zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu, domu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu, domu lub prawa odrębnej własności.

## § 9

1. Wnioski w sprawach członkowskich powinny być rozstrzygane przez Zarząd w ciągu 2 miesięcy od daty ich złożenia, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

2. O decyzji Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.

3. Od decyzji Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 14 dni od daty otrzymania decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, o ile zostało złożone w terminie umożliwiającym umieszczenie informacji o rozpatrzeniu odwołania w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

4. Organ odwoławczy rozpatrzy odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

5. Odpis uchwały organu odwoławczego doręcza się członkom wraz z uzasadnieniem w terminie czternastu dni od daty podjęcia uchwał.

## IV. WPISOWE, UDZIAŁY I WKŁADY

### § 10

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 9.09.2017 r. wpisowego i udziałów.

2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 9.09.2017 r. to w przypadku ustania członkostwa byłby członek spółdzielni może żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały.

3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.

4. Zwrot o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.

5. Spółdzielnia zwraca udział w nominalnej wysokości z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.

6. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.

7. Wpisowe wniesione do 9.09.2017 r. nie podlega zwrotowi.

## § 11

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka Spółdzielni na pokrycie pełnego członkowskiego kosztu budowy lokalu, domu, garażu. Przez członkowski koszt budowy lokalu, domu, garażu rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na przydzielony lokal, dom, garaż.
2. Decyzje Zarządu w sprawie ustalenia wysokości wkładu budowlanego i warunków jego spłaty powinny być doręczone członkom na piśmie.
3. Zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów budowlanych uchwała Rada Nadzorcza odrębnie dla każdego zadania inwestycyjnego.
4. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstanie różnica pomiędzy wysokością ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, domu, garażu, członek obowiązany jest do uzupełnienia wkładu w terminie i wysokości podanej przez Zarząd lub uprawniony do otrzymania od Spółdzielni zwrotu nadpłaty w terminie 2 miesięcy.

## § 12

Członek jest obowiązany postawić do dyspozycji Spółdzielni wkład budowlany w ustalonej wysokości w terminie wskazanym przez Zarząd. W razie uzyskania przez Spółdzielnię kredytu bankowego lub innych środków na sfinansowanie kosztów budowy wpłata części wkładu budowlanego może być rozłożona na raty.

## V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI I UŻYWANIE LOKALI, DOMÓW

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, domu.

## § 13

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, domu jest ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości Spółdzielni, jest zbywalne, dziedziczne i podlega egzekucji.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, domu może należeć do kilku osób, z tym, że 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 wyboru dokonuje Spółdzielnia.

## § 14

1. Zbycie spółdzielczego prawa do lokalu, domu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki spółdzielcze prawo do lokalu, domu nie wygaśnie, zbycie samego wkładu budowlanego jest niedopuszczalne. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, domu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, domu przysługuje prawo pierwokupu.

2. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, domu lub jego ułamkowej części powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

## § 15

Członek może lokal, dom, do którego posiada tytuł prawny wynająć lub oddać do bezpłatnego używania. Na wynajęcie lub oddanie do bezpłatnego używania całego lokalu, domu, nie jest wymagana zgoda Zarządu Spółdzielni. Zgoda Zarządu jest wymagana, gdy wiąże się to ze zmianą przeznaczenia lokalu i sposobu jego wykorzystania lub jego części.

## VI. USTANAWIANIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI, DOMÓW.

### § 16

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

- 1/ zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, dom przez wniesienie wkładu budowlanego – określonego w umowie;
- 2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu, domu;
- 3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu, domu;
- 4/ określenie sposobu finansowania budowy lokalu, domu;
- 5/ określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu, domu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 6/ określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 2 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

3. Spółdzielnia zobowiązana jest prowadzić rejestr lokali, domów, na których ustanowiono prawo odrębnej własności i zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

### § 17

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 16 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, domu zwane dalej ekspektatywą odrębnej własności lokalu.

Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

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



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

### § 18

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu (domu), gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali(domów) wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 1 miesiąc naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

### § 19

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli według odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

### § 20

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

### § 21

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

### § 22

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

## § 23

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

## § 24

Jeżeli właściciel lokalu zalega powyżej trzech miesięcy z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

## § 25

Przepisy § 16 -25 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## VII. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

### § 26

1.Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów Spółdzielni związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie miesięcznych opłat eksploatacyjnych.

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

3.Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie miesięcznych opłat eksploatacyjnych.

**4.** Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie miesięcznych opłat eksploatacyjnych na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z tym, że 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.

**5.** Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązani do wnoszenia opłat na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

**6.** Członkowie, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu są zobowiązani od chwili postawienia im lokali do dyspozycji do uiszczania opłat określonych w punkcie 3 niniejszego paragrafu.

**7.** Opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 do 6 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 10 każdego miesiąca, z uwzględnieniem zasady, że ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości. Szczegółowe zasady wnoszenia opłat określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

**8.** Obowiązek uiszczenia opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu, domu, a ustaje z ostatnim dniem miesiąca, w którym członek wraz z osobami z nim zamieszkałymi opróżnił lokal, dom.

**9.** Za opłaty, o których mowa w ust. 1-5, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni oraz osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

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

**11.** O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-4, co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

**12.** W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości stałych Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1 – 5, 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.

**13.** Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele lokali mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sadowej. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

## § 27

Od nie wpłaconych w terminie należności z tytułu opłat za używanie lokali, domów, garaży Spółdzielnia może pobierać odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej.

## VIII. USTANIE CZŁONKOSTWA JEGO SKUTKI.

### § 28

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1/ wystąpienia członka będącego właścicielem;
- 2/ likwidacji Spółdzielni;
- 3/ podziału Spółdzielni i przejścia członka do nowopowstałej Spółdzielni;
- 4/ śmierci członka, a w przypadku osoby prawnej – ustania jej bytu prawnego;
- 5/ zaistnienia okoliczności określonych w § 30.

### § 29

1. Członek będący właścicielem może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia.

### § 30

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 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;
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz Zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
5. Członek spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017r. nie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie

przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

**6.** W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1 – 5 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

### **§ 31**

Członka zmarłego skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia w którym nastąpiła śmierć, a członka osobę prawną, z dniem ustania jej bytu prawnego.

Członka, na którego Spółdzielnia przeniosła własność domu, lokalu wraz z prawem do gruntu, wykreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiło przeniesienie własności.

### **§ 32**

**1.** Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, domu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy przeniesienia własności lokalu, domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

**2.** W przypadku śmierci jednego z małżonków, którym wspólnie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, domu oraz w przypadku zapisu prawa do lokalu, domu, przepisy powyższe stosuje się odpowiednio.

### **§ 33**

**1.** W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej rynkową wartość lokalu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną część wkładu budowlanego, kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami, o ile zaciągnięty był kredyt na budowę tego lokalu.

**2.** Przysługująca uprawnionemu rynkowa wartość lokalu, domu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal, dom w trybie przetargu.

### **§ 34**

**1.** Rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercami członka powinno być dokonane:

1/ wkładu budowlanego – na dzień ustania członkostwa;

2/ wartości rynkowej lokalu (domu) – na dzień wygaśnięcia tego prawa;

**2.** Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego

członka lub prawnym następcom członka – osobie prawnej, powinna być dokonana:

1/ z tytułu wartości rynkowej lokalu (domu) – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzeniu nabycia spadku, w terminie 3 miesięcy od złożenia postanowienia sądu o nabyciu praw do spadku;

2/ z tytułu kwot wniesionych na wkład budowlany – w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia praw do spadku, nie później niż w terminie 3 miesięcy od złożenia postanowienia sądu o nabyciu praw do spadku.

3. Osoba uprawniona nie może domagać się wypłaty należności z tytułu wartości rynkowej lokalu, domu przed opróżnieniem lokalu, domu przez wszystkie osoby w nim zamieszkałe.

## **IX. KSIĘGI WIECZYSTE I HIPOTEKA.**

### **§ 35**

1. W celu ustalenia przysługujących członkom Spółdzielni własnościowych praw do lokali (domów) lub mających ustanowione prawo wyodrębnionej własności – członkowie mogą zakładać na te lokale lub domy księgi wieczyste oraz obciążać je hipoteką.

2. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali i domów, na które zostały założone księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

3. W razie przekształcenia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, domu w prawo odrębnej własności lokalu, domu, księga wieczysta prowadzona dla ograniczonego prawa rzeczowego staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a wpisana w tej księdze hipoteka na ograniczonym prawie rzeczowym, staje się hipoteką na nieruchomości.

4. Szczegółowe zasady zakładania ksiąg wieczystych, obciążania hipoteką spółdzielczych własnościowych praw oraz odrębnej własności lokali, domów i prowadzenia z nich egzekucji regulują odrębne przepisy.

## **X. ORGANY SPÓŁDZIELNI:**

### **§ 36**

Organami Spółdzielni są:

A/ Walne Zgromadzenie Członków,

B/ Rada Nadzorcza

C/ Zarząd

### **A. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW**

#### **§ 37**

1. Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.

3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

4. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy Kodeksu cywilnego.

5. Formularz pełnomocnictwa stanowi załącznik do Statutu.

6. Członek spółdzielni może uczestniczyć osobiście na walnym zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.

7. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
8. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
9. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną walnego zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału.
10. Lista pełnomocnictw z danej części podlega odczytaniu po rozpoczęciu określonej części walnego zgromadzenia.
11. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad.
12. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
13. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
14. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
15. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
16. Ekspertem może być osoba posiadająca co najmniej stopień naukowy doktora.
17. Pomoc prawną może świadczyć adwokat lub radca prawny.
18. Warunkiem uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu jest okazanie dokumentów uprawniających do udziału oraz dokumentów tożsamości.
19. W Walnym Zgromadzeniu bierze udział Zarząd i osoby zaproszone przez Zarząd oraz obsługa ekspercka i techniczna.
20. W prezydium i komisjach mogą działać wyłącznie członkowie Spółdzielni.
21. Do czasu wyboru Komisji mandatowo-skrutacyjnej głosy liczą osoby wskazane przez prowadzącego obrady
22. Osoba małoletnia oraz osoba ubezwłasnowolniona bierze udział przez swojego przedstawiciela ustawowego. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
23. Każdemu członkowi przysługuje jeden głos.
24. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć zaproszeni goście.

## **§ 38**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społeczno – kulturalnej;
- 2/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
- 3/ rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 4/ podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej i sposobu pokrywania strat;

- 5/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
- 6/ oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaka Spółdzielnia może zaciągnąć;
- 7/ podejmowanie uchwał w sprawie: połączenia, podziału i likwidacji Spółdzielni,
- 8/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji;
- 9/ uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej;
- 10/ uchwalanie zmian Statutu;
- 11/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związków spółdzielczych lub występowania z nich;
- 12/ wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- 13/ wybór delegatów na zjazdy związków spółdzielczych, w których Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 14/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
- 15/ podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy;
- 16/ uchwalanie wysokości miesięcznego ryczałtu dla członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach;
- 17/ wybór i odwoływanie członków Zarządu.

### **§ 39**

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwoływane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na żądanie :
  - 1/ Rady Nadzorczej;
  - 2/Przynajmniej 1/5 członków Spółdzielni wyrażone w podpisany przez nich wniosku z podaniem celu zwołania.
4. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w wypadku określonym w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od daty wniesienia żądania. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w podanym wyżej terminie, może je zwołać Rada Nadzorcza.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad mają prawo zgłaszać oprócz Zarządu, 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.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszany przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członkowie mają prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni. Przez przygotowanie pod względem formalnym rozumie się analizę prawną i ekonomiczną dopuszczalności podjęcia uchwały. W przypadku braku kompetencji



Walnego Zgromadzenia do podjęcia uchwały, Zarząd nie umieszcza jej projektu w porządku obrad.

9. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wyklada w siedzibie Spółdzielni.

#### **§ 40**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie powiadomieni są na co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie obwieszczenia o Walnym Zgromadzeniu na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni oraz w siedzibie Spółdzielni. Zawiadomienie powinno zawierać także 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. W przypadku wniesienia do porządku obrad dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w sposób określony w ust.1.

#### **§ 41**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub jeden z jej członków.

2. Otwierający obrady zarządza wybór prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz oraz komisji.

3. Po dokonaniu wyboru prezydium, obrady prowadzi przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków.

#### **§ 42**

1. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu Członków wybierają ze swego grona:

a. Komisję mandatowo-skrutacyjną – której zadaniem jest:

- sprawdzenie dokumentacji dotyczącej zwołania Walnego Zgromadzenia;
- stwierdzenie czy listy obecności członków są kompletne;
- podanie liczby członków i pełnomocników uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu Członków;
- obliczanie głosów podczas głosowania;
- podawanie tych wyników przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia Członków;
- przygotowywanie głosowań.

b. inne komisje – w miarę potrzeby

2. Każda komisja powinna składać się minimum z 3 osób.

3. W przypadku braku możliwości wyboru Komisji jej funkcje pełni Prezydium.

#### **§ 43**

1. Walne Zgromadzenie Członków jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych, także w sprawie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.

2. Walne Zgromadzenie Członków może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminie i w sposób określony w § 40. Walne Zgromadzenie Członków może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć je do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

3. Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków podejmowane są zwykłą większością oddanych głosów.

Kwalifikowana większość wymagana jest w sprawach:

- zmiany Statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, połączenia Spółdzielni z inną spółdzielnią – 2/3 głosów oddanych;

- likwidacji Spółdzielni – 3/4 głosów oddanych na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach, w odstępie co najmniej dwóch tygodni.

Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej oraz odwoływania członków Rady Nadzorczej.

Na żądanie 1/5 liczby obecnych na Walnym Zgromadzeniu Członków przewodniczący zebrania zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad z wyłączeniem wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia i komisji.

#### § 44

1. Po przedstawieniu przez referującego spraw w danym punkcie porządku obrad nie przewiduje się dyskusji. Dyskusja nad wszystkimi punktami porządku obrad odbywa się w punkcie porządku obrad „dyskusja”.

2. Członkom Zarządu przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością

3. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę bądź przerwać każdemu mówcy, jeżeli odbiega on od zagadnienia, będącego przedmiotem dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień przez Walne Zgromadzenie Członków.

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

5. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłoszenia.

6. Za wnioski w sprawach formalnych, uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania, a w szczególności dotyczące:

- głosowania bez dyskusji;
- przzerwania dyskusji;
- zamknięcia listy mówców;
- ograniczenia czasu przemówień;
- kolejności i sposobu uchwalania wniosków.

W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy jeden za i jeden przeciw.

7. Wszystkie wnioski a także oświadczenia do protokołu mogą być zgłaszane ustnie.

Na żądanie przewodniczącego wnioski i oświadczenia składać należy na piśmie.

#### § 45

1. Po zakończeniu dyskusji nad odpowiednim punktem porządku obrad i wysłuchaniu ewentualnej wypowiedzi referującego, przewodniczący poddaje wnioski pod głosowanie.

2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący zawiadamia, jakie wpłynęły wnioski i w jakim porządku będą głosowane.

#### § 46

1. Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. Zgłoszenia kandydatów na członków Rady Nadzorczej odbywają się co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia przez co najmniej 10 członków Spółdzielni, w czasie którego odbywają się wybory. Liczba kandydatów jest nieograniczona. W przypadku jeśli członkowie Spółdzielni nie zgłoszą liczby kandydatów odpowiadających co najmniej liczbie mandatów w Radzie Nadzorczej, prawo wskazania kandydatów przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

2. Przed rozpoczęciem głosowania następuje prezentacja kandydatów. Każdy obecny na posiedzeniu kandydat przedstawia się osobiście oraz odpowiada na ewentualne pytania zadawane przez członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu. Kandydat na członka Rady Nadzorczej zobowiązany jest złożyć pisemne oświadczenie odnośnie zgody na kandydowanie, posiadania członkostwa w Spółdzielni, prowadzenia interesów konkurencyjnych wobec Spółdzielni, zatrudnienia w Spółdzielni oraz liczby kadencji pełnionych dotychczas w Radzie Nadzorczej.

3. Zarząd Spółdzielni sporządza listę wyborczą w oparciu o zgłoszenia dokonane zgodnie z zapisem w ust. 1 niniejszego paragrafu. Lista jest sporządzona w porządku alfabetycznym.

4. Głosujący przed włożeniem karty do urny powinien skreślić taką liczbę nazwisk, aby na karcie pozostało nie skreślonych, nie więcej nazwisk niż wynosi maksymalna liczba członków Rady Nadzorczej. Głos uważa się za nieważny jeśli na liście pozostało nie skreślonych więcej nazwisk niż wynosi liczba członków Rady Nadzorczej, gdy na karcie dokonano wpisu dodatkowych nazwisk lub gdy cała karta została przekreślona.

5. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie kart wyborczych do urny wraz z odcinkiem mandatu do głosowania w obecności Komisji mandatowo- skrutacyjnej.

6. Komisja mandatowo-skrutacyjna po obliczeniu ilości głosów oddanych na poszczególnych kandydatów informuje Walne Zgromadzenie o wynikach głosowania.

7. Karty do głosowania składane są do koperty, która po zalakowaniu przez Komisję mandatowo-skrutacyjną przekazywana jest Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.

8. Nowo wybrana Rada Nadzorcza przekazuje informację Walnemu Zgromadzeniu o sposobie ukonstytuowania się.

#### § 47

1. Sprawy nie uregulowane niniejszym Statutem w zakresie obradowania na Walnym zgromadzeniu rozstrzyga prezydium Walnego Zgromadzenia Członków zgodnie z przyjętymi powszechnie zasadami obradowania.

2. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia Członków.

#### § 48

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy biegnie od dnia tego zawiadomienia w sposób wskazany w Statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organów.

## § 49

Obrady Walnego Zgromadzenia są protokołowane. Protokół podpisują przewodniczący i sekretarz. Protokoły są przechowywane przez Zarząd co najmniej przez 10 lat.

## **B. RADA NADZORCZA**

### § 50

1. Rada Nadzorcza składa się z 3-5 osób wybieranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. Kadencja Rady wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru, do Walnego Zgromadzenia odbywanego po upływie 3 lat, na którym zostanie wybrana nowa Rada. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
2. W razie zrzeczenia się mandatu przez członka Rady Nadzorczej, odwołania go przed upływem kadencji lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa, na skutek czego ilość członków Rady Nadzorczej zmniejszy się poniżej 3, Zarząd jest zobowiązany do niezwłocznego zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w celu uzupełnienia jej składu w wyborach uzupełniających.
3. Przed upływem kadencji członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów.
4. Członek Rady Nadzorczej, której kadencja wygasła może być ponownie wybierany. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.

### § 51

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1/ uchwalanie planów gospodarczych oraz programów działalności społecznej i kulturalnej,

- 2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
- a/ badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych;
  - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno - gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich;
  - c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków;
- 3/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu, przyjęcia w Zarząd nieruchomości nie stanowiących własności Spółdzielni;
- 4/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich;
- 5/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
- 6/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia w sytuacji określonej w § 39 ust. 4 niniejszego statutu;
- 7/ rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w ramach postępowania wewnątrz spółdzielczego;
- 8/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
- 9/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
- 10/ skreślony;
- 11/ ustalanie zasad rozliczenia kosztów inwestycji i wysokości wkładów budowlanych;
- 12/ uchwalanie regulaminów: Zarządu, przyjmowania w poczet członków, zawierania umów w sprawie finansowania kosztów budowy, najmu i zamiany lokali (domów) i innych regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub innych organów Spółdzielni;
- 13/ opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu;
- 14/ uczestniczenie w lustracjach Spółdzielni przeprowadzanych przez właściwe organy oraz nadzór na wykonaniem zaleceń;
- 15/ podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków;
- 16/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkami Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych;
- 17/ ustalanie zasad wynagradzania członków Zarządu;
- 18/ nawiązywanie stosunku pracy z członkami Zarządu – w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie umowy o pracę albo powołania;
- 19/ wybór biegłego rewidenta dla przeprowadzania badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni;
- 20/ uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali (domów);
- 21/ uchwalanie zasad rozliczania kosztów remontów i modernizacji budynków;
- 22/ podejmowanie uchwał na wniosek Zarządu lub z własnej inicjatywy w innych sprawach nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia.
2. Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swojej działalności zawierające m.in. wyniki kontroli i ocenę rocznych sprawozdań Spółdzielni.

3. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni udostępnienia odpowiednich dokumentów i udzielania wyjaśnień.

## § 52

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego i jego zastępcę pełniącego jednocześnie rolę sekretarza.
2. Regulamin obrad Rady Nadzorczej określa tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.
3. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej jej członkowie mogą pobierać miesięczny ryczałt w wysokości nie wyższej niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

## C. ZARZĄD

### § 53

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 1 do 3 osób Członków Zarządu: Prezesa lub Wiceprezesa lub Członka Zarządu wybieranych przez Walne Zgromadzenie.
3. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.

### § 54

1. Prezes Zarządu jest kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni oraz wykonuje za pracodawcę (Spółdzielnię) czynności w sprawach z zakresu prawa pracy.
2. Kierowanie bieżącą działalnością gospodarczą odbywa się w ramach uchwał Zarządu.

### § 55

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią, a także czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

### § 56

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie Prawo spółdzielcze i Statucie Spółdzielni dla innych organów, a w szczególności:
  - 1/ przyjęcie w poczet członków;
  - 2/ zawierania umów z członkami o budowę lokali, domów, umów o ustanowienie odrębnej własności lokali, domów na rzecz członków, umów o przeniesienie własności lokalu, domu;
  - 3/ sporządzanie projektów planów finansowo – gospodarczych oraz innych planów działalności Spółdzielni;
  - 4/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów, wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
  - 5/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni;

- 6/ sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu;
  - 7/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w imieniu Spółdzielni;
  - 8/ udzielanie pełnomocnictw;
  - 9/ zwoływanie Walnych Zgromadzeń;
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

## **§ 57**

1. Oświadczenia woli w zakresie praw i obowiązków Spółdzielni składają przez swoje podpisy w imieniu Spółdzielni, w przypadku Zarządu jednoosobowego Prezes Zarządu lub pełnomocnik, w przypadku Zarządu wieloosobowego dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu wraz z osobą przez Zarząd upoważnioną (pełnomocnik).
2. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.

## **§ 58**

Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą określa podział czynności pomiędzy członków Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji organów kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

## **XI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **§ 59**

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.

### **§ 60**

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1/ fundusz udziałowy;
  - 2/ fundusz zasobowy;
  - 3/ fundusz wkładów budowlanych;
  - 4/ fundusz remontowy.
2. Spółdzielnia może tworzyć fundusze celowe, jak fundusz społeczno – kulturalny, świadczeń socjalnych.

### **§ 61**

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, w części przekraczającej fundusz zasobowy, z funduszu udziałowego, funduszu społeczno – kulturalnego,

2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Nadwyżkę przeznaczają się na dofinansowanie eksploatacji i utrzymania lokali, fundusz remontowy i zwiększenie funduszu zasobowego.

## § 62

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza roczne sprawozdania finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem okresów rozliczeniowych opłat wnoszonych do Spółdzielni..
3. Roczne sprawozdanie finansowe powinno być wyłożone w lokalu Spółdzielni na 14 dni przed terminem zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrzone. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznania się z nim.

## § 63

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki nieruchomościami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Zasady gromadzenia środków finansowych i ustalania udziału członków w pożytkach Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków uchwała Walne Zgromadzenie.

## § 64

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 26 ust 1-5, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu lub własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

## § 65

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz Zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
  - 1/ podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz Zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także



2/ wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14. dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 3.

5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej od 9.09.2017 r. przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.

6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 3.

7. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

## § 66

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani 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.

2. Umowa o której mowa w ust. 1 może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.

3. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako zawarcie umowy między spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.

4. Nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa Zarząd w uchwałach.

## § 67

1. 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, 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.

2. Czynności przekraczające zakres zwykłego Zarządu dokonuje Spółdzielnia w imieniu członków Spółdzielni.

3. 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 własności lokali. 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.

4. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.

5. Właściciele lokali będący członkami udzielają Spółdzielni upoważnienia do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego Zarządu.

## **XII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 68**

Zmiany Statutu uchwalone zostały przez Walne Zgromadzenie Członków SBM „Vistula” w dniu 20.06.2018 r. uchwałą nr 1/18

**Sekretarz WZ**

.....  
(nazwisko i imię, podpis)

**Przewodniczący WZ**

.....  
(nazwisko i imię, podpis)