

# **STATUT**

## **SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

### **„OSIEDLE WILANÓW”**

(tekst jednolity z uwzględnieniem zmian uchwalonych na WZCz w dniu ..... 2018 r.)

Opracował: Piotr Łazowski  
Dnia 14 maja 2018 r.



## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Wilanów” w Warszawie, zwana dalej „Spółdzielnią”.

### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest m.st. Warszawa.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zmianami) 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zmianami) zwanej dalej „ustawą” oraz - w zakresie określonym w art. 1 ust. 7, 8 i 9 ustawy nieuregulowanym tą ustawą - ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r., poz. 1560 z późn. zmianami) z 2003 r., Nr 188 poz. 1848 z późn. zmianami) zwanej dalej „Prawem spółdzielczym”, ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 r., poz. 716) z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zmianami), zwanej dalej „ustawą o własności lokali” i Statutu Spółdzielni.
4. Spółdzielnia może być członkiem podmiotów gospodarczych oraz społecznych.

### § 3

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

### § 4

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

### § 5

1. 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 domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 3) budowanie lub nabywanie garaży wolnostojących w celu ustanowienia na rzecz członków prawa ich własności, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 5) wynajmowanie członkom lub innym osobom fizycznym i prawnym

## *Statut SM „Osiedle Wilanów”*

znajdujących się w budynkach Spółdzielni lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych lub boksów garażowych w garażach wolnostojących,

- 6) wdzierzawianie członkom lub innym osobom fizycznym i prawnym gruntów stanowiących własność Spółdzielni lub będących w jej użytkowaniu wieczystym,
  - 7) ustanawianie na rzecz członków odrębnej własności lokali oraz spółdzielczych praw do lokali.
2. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabytym na podstawie ustawy mieniem jej członków.
  3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

### **§ 6**

1. Lokalem w rozumieniu ustawy jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach ustawy o własności lokali.
2. Lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
3. Domem jednorodzinny w rozumieniu ustawy jest dom mieszkalny, jak również samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczona przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy ustawy dotyczące lokali.

### **§ 7**

1. Spółdzielnia może, poza działalnością, o której mowa w § 5, prowadzić inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w Statucie Spółdzielni, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4.
2. Uzyskane efekty z działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza na obniżenie kosztów eksploatacji i remonty zasobów mieszkaniowych oraz na poprawę warunków zamieszkiwania swoich członków.

### **§ 8**

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą samodzielnie lub wspólnie z innymi podmiotami gospodarczymi kierując się zasadami rachunku ekonomicznego i w ramach tej działalności zarządza majątkiem własnym i powierzonym, a w szczególności:

- 1) prowadzi gospodarke zasobami mieszkaniowymi oraz majątkiem własnym i obiektami przejętymi w administrowanie,
- 2) prowadzi działalność remontowo - budowlaną i konserwacyjną zasobów *Strong* Spółdzielni oraz usługową na rzecz członków i osób niebędących członkami Spółdzielni, a zajmujących lokale w Spółdzielni,
- 3) buduje lub nabywa domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze, gospodarcze

oraz lokale użytkowe i garaże,

- 4) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w wieczyste użytkowanie,
- 5) wynajmuje, sprzedaje lokale mieszkalne i użytkowe oraz wydzierżawia tereny w drodze przetargów w przypadkach przewidzianych w ustawie, statucie lub odrębnym regulaminie przetargu uchwalonym przez Zarząd.

### § 9

Spółdzielnia prowadzi działalność kulturalno-oświatową i społeczną na rzecz swoich członków i ich rodzin.

### § 10

Spółdzielnia może współdziałać, na podstawie umów, z organizacjami spółdzielczymi oraz organizacjami gospodarczymi i społecznymi. W szczególności może tworzyć z tymi organizacjami spółki handlowe i cywilne, a także w wypadkach gospodarczo i społecznie uzasadnionych, zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi oraz lokalami użytkowymi i garażami.

### § 11

Spółdzielnia chroni interesy swoich członków przed praktykami monopolistycznymi dostawców towarów i usług.

## I. CZŁONKOWIE II. CZŁONKOWIE I NABYCIE CZŁONKOSTWA

### § 12

- ~~1. Członkiem Spółdzielni może być każda osoba fizyczna, której w zasobach Spółdzielni przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu oraz osoba, o której mowa w ust.6, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.~~
1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności" lub
  - 5) będąca założycielem Spółdzielni, przy czym członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
2. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni, a w Walnym Zgromadzeniu i w zebraniu Komitetu Domowego Mieszkańców uczestniczą przez swoich przedstawicieli ustawowych.

3. ~~Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. 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.~~
4. ~~Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 pkt 5 Statutu. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.~~
5. ~~Z zastrzeżeniem ust. 6, do Spółdzielni może być przyjęta jedynie osoba, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o budowę lokalu lub umowę ustanawiającą prawo do lokalu. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 13 Statutu. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.~~
6. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni ~~niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy. ÷~~
- 1) ~~współmałżonkowi członka Spółdzielni,~~
  - 2) ~~osobie, której po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa przypadło spółdzielcze prawo do lokalu,~~
  - 3) ~~osobie, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługujące uprzednio obojgu małżonkom, przypadło wskutek śmierci małżonka,~~
  - 4) ~~osobie, której przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków, gdyż jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni wspólnie z nim zamieszkująca, jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych Statutem Spółdzielni,~~
  - 5) ~~osobie, która nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji,~~
  - 6) ~~osobie, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,~~
  - 7) ~~osobie, która ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,~~
  - 8) ~~osobie, która oczekuje na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią,~~
  - 9) ~~osobie, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni,~~

~~10) osobie, która uzyskała prawo do lokalu na podstawie innego tytułu niż wymienione w pkt. 1-9.~~

~~7. (skreślony) Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy. Przepisy ustawy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.~~

8. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

~~9. Osoba prawna może być przyjęta jako członek Spółdzielni, jeżeli oczekuje na ustanowienie przez Spółdzielnię prawa odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny, nabyła prawo odrębnej własności takiego lokalu w drodze licytacji, dziedziczenia, zapisu, umowy lub przetargu zorganizowanego przez Spółdzielnię.~~

### § 13

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni **osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu**, jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać imię, nazwisko i adres zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, **ilość zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładów**, stwierdzenie o jaki lokal (mieszkalny czy o innym przeznaczeniu) **ubiega się nabył** przystępujący, oraz **dane dotyczące zadeklarowanych udziałów i wkładów oraz wysokość opłaty na działalność kulturalno-oświatową i społeczną**. O zmianie tych danych członek zobowiązany jest bezzwłocznie zawiadomić Spółdzielnię na piśmie.

2. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia jest zobowiązana po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.

### § 14

~~Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.~~

**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. 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.**

**§ 15**

1. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni **osób fizycznych i prawnych, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu**, podejmuje Zarząd Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. Przyjęcie członka do Spółdzielni Zarząd stwierdza na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu. O treści uchwały Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. W przypadku odmowy przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu należy podać treść uchwały wraz z uzasadnieniem oraz pouczeniem o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
2. O terminie rozpatrywania odwołania Zarząd Spółdzielni zawiadamia zainteresowaną osobę, co najmniej na jeden miesiąc przed posiedzeniem Rady Nadzorczej.
3. O uchwale Rady Nadzorczej zainteresowana osoba jest zawiadamiana w ciągu 14 dni od dnia podpisania uchwały przez Przewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej z podaniem jej uzasadnienia, trybu i terminu odwołania do Walnego Zgromadzenia.

**§ 15<sup>1</sup>**

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) nabycia ekspektatywy własności,
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 48 ust. 4 Statutu, w przypadkach przewidzianych w § 48 ust. 2 i 3 Statutu, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 48 ust. 2 lub 3 Statutu, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem § 15<sup>1</sup> ust. 1 pkt 6 Statutu,
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w § 48 ust. 4 Statutu, w przypadkach przewidzianych w § 48 ust. 2 i 3 Statutu, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
  - 7) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.

### **III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.**

**§ 16**

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



członków równe.

2. Członek Spółdzielni ma prawo:

- 1) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i pracach jej organów, a w szczególności:
  - a) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 12 ust. 2 Statutu Spółdzielni,
  - b) zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwania informacji o sposobie ich załatwienia,
  - c) uczestniczenia w posiedzeniach Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i zebraniach Komitetów Domowych Mieszkańców z prawem zabierania głosu, jednakże bez prawa do głosowania na posiedzeniach RN i KDM, jeśli nie jest członkiem tych organów.
- 2) otrzymania nieodpłatnie odpisu Statutu Spółdzielni i regulaminów,
- 3) otrzymania odpłatnie kopii:
  - a) uchwał organów Spółdzielni i protokółów obrad organów Spółdzielni,
  - b) protokółów lustracji,
  - c) rocznych sprawozdań finansowych,
  - d) faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 4) żądania, w trybie przewidzianym w Statucie Spółdzielni, zwołania Walnego Zgromadzenia i zebrania Komitetu Domowego Mieszkańców,
- 5) do ustanowienia prawa do odrębnej własności lokalu,
- 6) żądania przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności oraz przeniesienia własności tego lokalu,
- 7) *(skreślony)*
- 8) żądania przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności oraz przeniesienia własności tego lokalu,
- 9) *(skreślony)*
- 10) żądania przeniesienia na niego prawa do odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny, w tym również garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, do którego to lokalu przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo,
- 11) żądania zamiany lokalu zajmowanego na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na inny lokal pozostający w dyspozycji Spółdzielni,
- 12) żądania kalkulacji wysokości opłaty za używanie lokalu przez niego ~~Stron~~ zajmowanego,
- 13) udziału w nadwyżce bilansowej,
- 14) do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej,

## **Statut SM „Osiedle Wilanów”**

- Zarządu Spółdzielni oraz decyzji Zarządu Spółdzielni z powodu ich niezgodności z obowiązującymi przepisami prawa oraz Statutem Spółdzielni,
- 15) odwoływania się, w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w sposób i terminie określonym w Statucie Spółdzielni,
  - 16) do jednego wydzielonego miejsca parkingowego w dotychczasowych zasobach Spółdzielni w ramach możliwości Spółdzielni, a także do wydzielonego miejsca postojowego w nowo budowanych garażach wolnostojących. Prawo to obejmuje również członków współmałżonków,
  - 17) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
  - 18) do uzyskania zaświadczenia stwierdzającego tytuł prawny do zajmowanego lokalu, wielkości lokalu a także inne dane związane z członkostwem i lokalem albo najmem lokalu,
  - 19) pierwszeństwa nabycia nowych lokali, budynków, garaży, dzierżawy lokali i gruntów przysługuje członkom Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wydania kopii umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Jeżeli przeszkoda do wydania kopii dotyczy części umowy, Spółdzielnia może odmówić wydania kopii tej części umowy. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie i zawierać wskazanie przyczyny odmowy. Członek, któremu odmówiono wydania kopii umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi lub ich części, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do wydania kopii tych umów lub ich części. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
4. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe Spółdzielnia zamieszcza na swojej stronie internetowej.
5. Rada Nadzorca i Zarząd udzielają pisemnej odpowiedzi na pisma skierowane do nich przez członka Spółdzielni. Odpowiedź winna być udzielona w ciągu 30 dni od daty wniesienia pisma przez członka Spółdzielni.

### **§ 17**

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:
  - 1) przestrzegać przepisy prawa, postanowienia Statutu Spółdzielni oraz wydane na ich podstawie uchwały, regulaminy i decyzje organów Spółdzielni,
  - 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia Spółdzielni i jego ~~Strona~~ bezpieczeństwo oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
  - 3) wnieść ~~wpisowe i zadeklarowane udziały oraz~~ opłatę na cele kulturalno-oświatowe i społeczne,

- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany chyba, że **prawo do lokalu przysługuje mu wspólnie z małżonkiem, a wkład został uprzednio wniesiony, ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,**
  - 5) przystąpić w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie do zawarcia umowy o budowę lokalu i ustanowienia odrębnej własności lokalu,
  - 6) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu i terenu w częściach przypadających na jego lokal, związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 6) ~~uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,~~
  - 7) zawiadamiać Zarząd Spółdzielni w formie pisemnej o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
  - 8) zawiadamiać Zarząd Spółdzielni w formie pisemnej o wynajmie lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu lub jego części, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
  - 9) korzystać z lokalu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i zasadami porządku domowego,
  - 10) zawiadamiać Zarząd Spółdzielni w formie pisemnej o zmianach liczby osób zamieszkałych w lokalu lub przebywających w lokalu,
  - 11) udostępniać lokal celem dokonania kontroli okresowych i doraźnych przeglądów technicznych oraz niezbędnych prac konserwacyjnych, remontowych i modernizacyjnych, a także w razie awarii lub zagrożenia powstania szkody,
  - 12) utrzymywać lokal będący w jego używaniu w należyтым stanie technicznym i sanitarnym oraz dokonywać w nim napraw i remontów zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym.
2. Członek Spółdzielni wykonuje również inne obowiązki określone w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawie spółdzielczym, innych przepisach ustawowych oraz w Statucie Spółdzielni.
  3. Przepisy ustaw, o których mowa w § 2 Statutu Spółdzielni oraz umowy zawierane przez Spółdzielnię z jej członkami określają prawa i obowiązki członków wynikające ze stosunków prawnych pochodnych od członkostwa w Spółdzielni.

**§ 18 (skreślony)**

1. ~~Większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana „według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej”, może podjąć uchwałę, że w zakresie praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.~~
2. ~~Uchwała, o której mowa w ust. 1 nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.~~

## IV. WPISOWE I UDZIAŁY. OPŁATY CZŁONKOWSKIE

### § 19

1. Opłaty członkowskie dla nowo wstępujących członków wynoszą:
  - 1) **dla osoby fizycznej:**
    - a) ~~wpisowe~~ — ~~1/4~~ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. Nr 200, poz. 1679, z 2004 r. Nr 240, poz. 2407 oraz z 2005 r. Nr 157, poz. 1314), zwanego dalej „minimalnym wynagrodzeniem za pracę”,
    - b) ~~udział~~ — 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę.
      - a) opłata na działalność kulturalno-oświatową i społeczną - 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
  - 2) **dla osoby prawnej:**
    - a) ~~wpisowe~~ — ~~1/4~~ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679, z 2004 r. Nr 240, poz. 2407 oraz z 2005 r. Nr 157, poz. 1314), zwanego dalej „minimalnym wynagrodzeniem za pracę”.
    - b) ~~udział~~ — 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę.
    - c) opłata na działalność kulturalno-oświatową i społeczną - 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
  - 3) *(skreślony)*
2. ~~Członek Spółdzielni, osoba fizyczna, jest obowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział, a osoba prawna co najmniej 10 udziałów.~~
3. Członek Spółdzielni jest obowiązany w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni dokonać **opłaty wymienionej** ~~opłat wymienionych~~ w ust. 1. W przypadku nie dokonania wpłaty w wymienionym terminie, członek jest obowiązany zapłacić Spółdzielni ustawowe odsetki.
4. ~~Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu udziałów. Zwrot udziałów następuje w całości w ciągu 60 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członkostwo ustało. Jeżeli jednak z zatwierdzonego sprawozdania finansowego będzie wynikać, że Spółdzielnia poniosła straty na pokrycie których nie wystarczy fundusz zasobowy, kwota udziału podlegająca zwrotowi ulega zmniejszeniu proporcjonalnie do funduszu udziałowego wskutek pokrycia strat ze środków tego funduszu.~~
5. ~~Członek~~ ~~przyjęty~~ ~~do Spółdzielni na podstawie § 12 ust. 6 pkt. 3 Statutu Spółdzielni jest zwolniony od obowiązku wniesienia opłaty na działalność kulturalną.~~

## V. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

### § 20

- ~~1. Od uchwał i decyzji organów Spółdzielni w sprawach ze stosunku członkostwa dotyczących powstania lub ustania członkostwa, członek Spółdzielni może odwołać się, z zastrzeżeniem ust. 2 w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do organów Spółdzielni.~~
2. Uchwały i decyzje organów Spółdzielni dotyczące opłat, o których mowa w § 84 Statutu Spółdzielni, podlegają zaskarżeniu do postępowania wewnątrzspółdzielczego lub do sądów, wskazanych w tych uchwałach i decyzjach oraz w terminach w nich podanych.

### § 21

1. Od uchwał i decyzji organów Spółdzielni **w sprawach określonych w § 20 ust. 2 Statutu**, jeżeli postanowienia Statutu Spółdzielni nie stanowią inaczej, przysługuje odwołanie:
  - 1) od uchwał i decyzji Zarządu Spółdzielni do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni,
  - 2) od uchwał Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni.
2. O uchwałach i decyzjach organów Spółdzielni dotyczących imiennie oznaczonego w nich członka Spółdzielni, członek Spółdzielni jest zawiadamiany w terminie 14 dni od podjęcia uchwały i decyzji, przez doręczenie mu uchwały i decyzji wraz z uzasadnieniem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
3. Uchwały i decyzje organów Spółdzielni dotyczące nieoznaczonego imiennie członka Spółdzielni oraz spraw związanych z zarządzaniem Spółdzielnią podawane są do wiadomości w terminie 14 dni od ich podjęcia na tablicach ogłoszeń, których lokalizację ustala i podaje do ogólnej wiadomości Zarząd Spółdzielni.
4. Odwołanie od uchwał i decyzji Zarządu Spółdzielni Rada Nadzorcza rozpatruje w terminie 30 dni od jego wniesienia, a odwołanie od uchwał Rady Nadzorczej rozpatruje Walne Zgromadzenie na swoim najbliższym posiedzeniu.
5. Zarząd Spółdzielni zawiadamia członków Spółdzielni o sposobie rozpatrzenia odwołań przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie w terminie 14 dni od ich rozpatrzenia, jeżeli postanowienia Statutu nie stanowią inaczej.
6. Uchwały i decyzje organów Spółdzielni, od których nie zgłoszono odwołań w terminach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, są ostateczne w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym i mogą być zaskarżone do sądu o ile ustawa i Prawo spółdzielcze to przewiduje.

### § 22

Organy Spółdzielni rozpatrują odwołanie wniesione po upływie terminów, o których mowa w § 21 ust. 1 pkt 1 i 2 Statutu Spółdzielni, jeżeli opóźnienie nie przekroczyło 180 dni, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

### § 23

1. Wniesienie przez członka Spółdzielni odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia i terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy jest obowiązany rozpatrzyć odwołanie.
2. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie ogranicza dochodzenia przez członków Spółdzielni ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka Spółdzielni uchwały lub decyzji organu Spółdzielni w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrz spółdzielcze ulega umorzeniu.

#### § 24

Uchwały i decyzje organów Spółdzielni podlegające zaskarżeniu zarówno w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, jak i sądowym, powinny zawierać:

- 1) nazwę organu podejmującego uchwałę lub decyzję,
- 2) podanie podstawy prawnej podjęcia uchwały lub decyzji,
- 3) datę podjęcia uchwały lub decyzji,
- 4) tytuł uchwały lub decyzji,
- 5) treść uchwały lub decyzji,
- 6) wymienione uchwały lub decyzje, które ewentualnie zostają zmieniane,
- 7) datę wejścia w życie uchwały lub decyzji,
- 8) podpisy osób upoważnionych do podpisywania uchwał lub decyzji,
- 9) pouczenie o środkach odwoławczych, podanie terminu odwołania (zaskarżenia), wymienienie organu spółdzielni, do którego można wnieść odwołanie lub sądu, do którego można uchwałę lub decyzję zaskarżyć,
- 10) uzasadnienie uchwały lub decyzji w sprawach indywidualnych członków.

## VI. USTANIE CZŁONKOSTWA I JEGO SKUTKI.

#### § 25

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje ~~na skutek:~~ z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 67 Statutu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b Prawa spółdzielczego dotyczące członków Spółdzielni stosuje się

odpowiednio.

3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Postanowienia zdania poprzedzającego stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
  - 1) ~~wystąpienia członka,~~
  - 2) ~~wykluczenia członka,~~
  - 3) ~~wykreślenia członka z rejestru członków Spółdzielni,~~
  - 4) ~~skreślenia członka z rejestru członków Spółdzielni.~~
2. ~~Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka Spółdzielni.~~

## § 26

1. Członek posiadający prawo odrębnej własności lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie wyłącznie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi Spółdzielni.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 15 dni i rozpoczyna się w dniu następnym po złożeniu wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek Spółdzielni występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w danym roku.

## § 27 (skreślony)

1. ~~Wykluczenie członka Spółdzielni może nastąpić, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z ustawą, Prawem spółdzielczym, postanowieniami Statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.~~
2. ~~Podstawę wykluczenia może stanowić w szczególności:~~
  - 1) ~~prawomocne orzeczenie sądu zasądzające od członka Spółdzielni na rzecz Spółdzielni zobowiązania lub należności finansowe, zwłaszcza opłaty za lokal,~~
  - 2) ~~świadome działanie na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,~~
  - 3) ~~poważne wykroczenia przeciwko zasadom współżycia społecznego,~~
  - 4) ~~uciążliwe lub uporczywe i powtarzające się naruszenie spokoju i porządku domowego przez członka lub jego domowników oraz jego najemców, czyniące~~

Strona 14

~~ucieżliwym korzystanie z innych lokali,~~

- ~~5) niewykonywanie obowiązków wynikających z Ustawy, Prawa spółdzielczego, Statutu Spółdzielni oraz uchwał i decyzji organów Spółdzielni,~~
- ~~6) nie wpłacanie w obowiązujących terminach wpisowego, udziału lub wymaganego wkładu,~~
- ~~7) wykorzystywanie, bez zgody Spółdzielni, pomieszczeń mieszkalnych i innych w sposób niezgodny z ich przeznaczeniem, określonym w przydziale lokalu lub umowie,~~
- ~~8) niszczenie, uszkodzanie lub narażanie na istotny uszczerbek majątku Spółdzielni,~~
- ~~9) prowadzenie bez zgody Spółdzielni w zajmowanym lokalu mieszkalnym lub innym albo na terenie Spółdzielni prac budowlanych niezgodnie z prawem budowlanym,~~
- ~~10) wprowadzanie Spółdzielni w błąd w celu nabycia określonych uprawnień lub korzyści albo zwolnienia z ciążących obowiązków,~~
- ~~11) nieudostępnienie lokalu w celu przeprowadzenia koniecznych przeglądów, napraw, remontów lub usunięcia awarii albo odczytów mierników zużycia wody, ciepła i innych.~~

#### **§ 28 (skreślony)**

- ~~1. Członek Spółdzielni niewykonyjący obowiązków statutowych, z przyczyn przez niego niezawinionych, może być pozbawiony członkostwa poprzez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.~~
- ~~2. Podstawę wykreślenia może stanowić w szczególności:~~
  - ~~1) zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,~~
  - ~~2) utrata spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,~~
  - ~~3) zbycie prawa do odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,~~
  - ~~4) utrata spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,~~
  - ~~5) utrata spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,~~
  - ~~6) utrata prawa do lokalu na podstawie orzeczenia sądu lub innego tytułu egzekucyjnego,~~
  - ~~7) utrata przez członka podstawy uzyskania członkostwa w wyniku orzeczenia sądowego, unieważnienia umowy itp.,~~
  - ~~8) zbycie przez członka prawa do lokalu, gdy nie przysługuje mu spółdzielcze prawo lub prawo odrębnej własności do innego lokalu w Spółdzielni.~~



**§ 29 (skreślony)**

- ~~1. Wykluczenie albo wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni następuje na podstawie uchwały Rady Nadzorczej podjętej na pisemny wniosek Zarządu Spółdzielni.~~
- ~~2. Rada Nadzorcza ma obowiązek przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1, wysłuchać wyjaśnień zainteresowanego członka Spółdzielni i jego pełnomocnika jeżeli został on ustanowiony w sprawie.~~
- ~~3. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka Spółdzielni na piśmie, przesyłając mu uchwałę wraz z uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od jej podjęcia. W uzasadnieniu należy podać w szczególności motywy, którymi kierowało się Rada Nadzorcza, uznając, że zachowanie członka Spółdzielni wyczerpuje podstawy wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie Spółdzielni. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka Spółdzielni zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.~~
- ~~4. Członek Spółdzielni ma prawo:
  - ~~1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia, w terminie określonym w statucie, albo~~
  - ~~2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; przepisy art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.~~~~
- ~~5. (skreślony)~~
- ~~6. Odwołanie od uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka Spółdzielni z rejestru podlega rozpatrzeniu na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka z rejestru członków.~~
- ~~7. Członka Spółdzielni należy zawiadomić o terminie Walnego Zgromadzenia, co najmniej 21 dni przed tym terminem.~~
- ~~8. W wypadku bezskutecznego upływu terminu rozpatrzenia sprawy wykluczenia albo wykreślenia z rejestru członków przez Walne Zgromadzenie termin do zaskarżenia sprawy do sądu na bezczynność Spółdzielni biegnie od dnia, w którym sprawa powinna być najpóźniej rozpatrzona przez Walne Zgromadzenie.~~
- ~~9. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je oraz korzystać z pomocy prawnej swojego pełnomocnika na swój koszt. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.~~
- ~~10. Wykluczenie albo wykreślenie z rejestru członków staje się skuteczne z chwilą:
  - ~~1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady~~~~

## Statut SM „Osiedle Wilanów”

~~Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia;~~

- ~~2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały rady;~~
- ~~3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia;~~
- ~~4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia~~

### § 30

1. Skreślenie członka z rejestru członków Spółdzielni następuje w przypadku śmierci członka, a osoby prawnej w przypadku ustania jej osobowości prawnej.
2. Członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła jego śmierć.
3. Członka, osobę prawną skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej.
4. Skreślenie z rejestru członków Spółdzielni następuje na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni.
5. Do uchwały Zarządu Spółdzielni, o której mowa w ust. 4, stosuje się postanowienia rozdziału V „Postępowanie wewnątrzspółdzielcze” Statutu Spółdzielni.

## VII. PRAWO DO LOKALU.

### A. WKŁAD MIESZKANIOWY I BUDOWLANY.

#### § 31

1. Członek Spółdzielni ubiegający **Osoba ubiegająca** się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo odrębnej własności lokalu **obowiązana** jest wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany. Nie dotyczy to członków ubiegających się o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu zajmowanego na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa. Wysokość wkładu określa Zarząd Spółdzielni.
2. **Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.**

3. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu 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 jej 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 jej lokal.

### § 32

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona do Spółdzielni przez ~~członka Spółdzielni~~ ~~ubiegającego~~ osobę ubiegającą się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, na pokrycie części członkowskiego kosztu budowy mieszkania ~~obciążającego tę osobę~~. Wysokość wkładu stanowi różnicę między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona do Spółdzielni przez ~~członka Spółdzielni~~ ~~ubiegającego~~ osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu z przeznaczeniem na pokrycie pełnego członkowskiego kosztu budowy ~~obciążającego tę osobę~~. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed uzyskaniem tytułu prawnego do lokalu i rat płaconych po objęciu lokalu, domu lub garażu. Wysokość zaliczki i rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego ustala się zgodnie z warunkami finansowania inwestycji.
3. Przez członkowski koszt budowy, o którym mowa w ust. 1 i 2, rozumie się część kosztów inwestycji przypadającą na ~~budowany dla członka lokal~~, o nabywie którego ubiega się osoba, o której mowa w § 31 Statutu.
4. Terminy wpłaty wkładu określa zawarta z ~~członkiem~~ osobą, o której mowa w § 31 Statutu, umowa o budowę lokalu, a w zakresie przekraczającym kwoty przewidziane w umowie terminy te ustala Zarząd Spółdzielni.
5. Przed przystąpieniem do realizacji każdej inwestycji Zarząd Spółdzielni ustala zasady jej rozliczania, a w szczególności sposób finansowania obiektów przeznaczonych do wynajęcia lub wspólnego korzystania przez wszystkich ~~nabywców praw do lokali~~ członków.
6. Jeżeli część wkładu została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, ~~członek~~ osoba, o której mowa w § 31 Statutu, jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

### § 33

1. <sup>Strona 18</sup> Sfinansowanie wkładu z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu może nastąpić bądź za wyraźną zgodą tych ~~osób~~ członków, ~~których~~ obciąży spłata tego kredytu wraz z odsetkami, bądź w celu pokrycia takich wymagalnych, a brakujących wpłat,

bez których terminowe finansowanie budowy byłoby niemożliwe.

2. *(skreślony)*
3. Kwestionowanie zasadności wpłat na poczet wkładu nie zwalnia członka osoby uprawnionej do lokalu z obowiązku ich terminowego wnoszenia.

#### § 34

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu a rzeczywistym członkowskim kosztem budowy, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest ~~członek, któremu~~ osoba, której w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.

#### § 35

1. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu, do którego wygasło lokatorskie prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1<sup>1</sup> niniejszego paragrafu kwocie ~~wypłaconej~~ ~~poprzednikowi~~ oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę inną osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. ~~jego obciążeń kredytowych.~~
- 1<sup>1</sup>. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w § 31 ust. 2 Statutu.
- 1<sup>2</sup>. W przypadku, o którym mowa w ust. 1<sup>1</sup> niniejszego paragrafu, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
- 1<sup>3</sup>. W przypadku, o którym mowa w ust. 1<sup>2</sup> pkt 1 niniejszego paragrafu, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 84 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
2. Członek Spółdzielni ~~Osoba~~ zawierający umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej tego lokalu.

3. Wartością rynkową lokalu w rozumieniu ustawy jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późniejszymi zmianami
4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu w wyniku przeprowadzonego przez Spółdzielnię przetargu wnosi wkład budowlany w kwocie zaoferowanej przez niego w trakcie przetargu.
5. *(skreślony)*

### § 36

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o zamianę lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości ustalonej według zasad określonych, w § 32, gdy chodzi o lokal z nowej inwestycji i według zasad określonych w § 35 ust. 1 i 2 gdy chodzi o lokal z odzysku.
2. Na poczet należnego od członka wkładu zalicza się, w zależności od rodzaju prawa do lokalu, z którego członek rezygnuje:
  - bądź wkład mieszkaniowy związany ze zwalnianym lokalem, zwaloryzowany proporcjonalnie do jego wartości rynkowej,
  - bądź wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej zwalnianego lokalu.

### § 37

1. W razie zbycia prawa własności lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty, o których mowa w § 32 ust. 2 stają się natychmiast wymagalne.
2. Zasada, o której mowa w ust. 1, nie obowiązuje gdy własność lokalu lub własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na rzecz jednej z osób należących do kręgu spadkobierców lub gdy nabywca przejmie obowiązek spłaty rat, a przejęciu takiemu nie sprzeciwi się wierzyciel Spółdzielni kredytujący budowę zbywanego lokalu.

## B. USTANAWIANIE PRAWA DO LOKALU I ZAMIANA LOKALI.

### § 38

1. ~~Z członkiem Spółdzielni ubiegającym~~ **osobą ubiegającą** się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu, a ~~z członkiem ubiegającym~~ **osobą ubiegającą** się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zawiera umowę ustanawiającą prawo do lokalu. Sprawy umów regulują postanowienia części VII litery: C, D i E Statutu Spółdzielni.
2. Spośród zgłaszających się do Spółdzielni członków Spółdzielni i innych osób ubiegających się o zawarcie umowy o budowę lokalu lub o ustanowienie prawa do lokalu, pierwszeństwo zawarcia umowy przysługuje członkom przed innymi osobami.  
*Strona 20*
3. O możliwości i terminie zawarcia umowy o budowę lokalu wznoszonego w ramach nowej inwestycji powiadamia się członków w drodze ogłoszeń wywieszanych w siedzibie Spółdzielni.

## **Statut SM „Osiedle Wilanów”**

4. O możliwości i terminie uzyskania prawa do lokalu, do którego wygasło prawo innej osoby, Zarząd Spółdzielni zawiadamia indywidualnie członków Spółdzielni, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy.

### **§ 39**

1. W budynkach wznoszonych w celu sprzedaży znajdujących się w nich lokali prawo odrębnej własności lokalu powstaje na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu zawartej między Spółdzielnią a nabywcą lokalu.
2. W zawartej ze Spółdzielnią umowie nabywca zobowiązuje się do zapłaty uzgodnionej ceny kupna oraz do pokrycia kosztów zawieranej umowy. O ile należność nie jest płacona przy zawarciu umowy, jej płatność winna być zabezpieczona hipoteką ustanowioną na zbywanym lokalu.
3. Szczegółowe zasady wznoszenia i finansowania budynków w celu sprzedaży lub wynajmowania znajdujących się w nich lokali, określania lokali przeznaczonych do sprzedaży i do wynajmu, jak również zawierania umów w tym zakresie uchwała Walne Zgromadzenie

### **§ 40**

1. Na wniosek ~~uprawnionego członka Spółdzielni~~ **osoby uprawnionej** umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawiera się także ze współmałżonkiem ~~tej osoby członka~~, zaś umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu również ze wskazanymi przez ~~członka~~ **osobę uprawnioną** osobami, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
2. O wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, o rozwiązaniu umowy o budowę lokalu lub o ustaniu członkostwa osoby pozostającej w związku małżeńskim Zarząd Spółdzielni zawiadamia pisemnie współmałżonka tej osoby.

### **§ 41**

1. Na wniosek zainteresowanego ~~członka~~ Spółdzielni, w ramach możliwości, dokonuje zamiany przysługującego mu prawa do lokalu na prawo do innego lokalu, w drodze zawarcia stosownej umowy.
2. Spółdzielnia umożliwia dokonywanie zamian lokali między zainteresowanymi członkami oraz między członkami, a osobami trzecimi, niezależnie od charakteru zamienianych praw do lokali.

### **§ 42 (skreślony)**

### **§ 43**

Zasady przyjmowania członków **posiadających odrębną własność lokalu**, zawierania umów oraz przeprowadzania przetargów określa regulamin uchwalony przez Zarząd Spółdzielni.

*Strona 21*

## **C. SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU.**

### **§ 44**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między ~~członkiem~~ osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
5. Wynajmowanie lub oddawanie w używanie przez członka Spółdzielni całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
6. Umowy zawarte przez członka Spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
7. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

#### § 45

1. Z ~~członkiem Spółdzielni~~ osobą ubiegającą się o zawarcie z ~~nim nią~~ umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, Spółdzielnia zawiera taką umowę w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. ~~Członek Spółdzielni, Osoba, o której~~ ~~ym~~ mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości określonej w § 35 ust. 1<sup>1</sup> Statutu. ~~31 wkładu wypłaconego innej osobie, o której mowa w § 19 ust. 4 Statutu Spółdzielni, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu~~ na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania <sup>Strona 22</sup> budynku do użytkowania.

#### § 46

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 45 ust 2, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. 2,
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu,

#### § 47

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.
2. Spółdzielnia może ~~podjąć uchwałę~~ **w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku: z następujących przyczyn:**
  - 1) ~~jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal użytkuje lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,~~
  - 1) ~~jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem~~ **zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 84 ust. 1 Statutu Spółdzielni, za okres co najmniej 6 miesięcy,**
  - 2) **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.**
- 2<sup>1</sup>. **Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 84 ust. 1**



Statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.

3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom **wspólnie**, sąd może orzec o wygaśnięciu **spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego** ~~Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 2,~~ wobec jednego **z małżonków** ~~lub~~ **albo wobec** obojga małżonków.
- ~~4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy Prawa spółdzielczego o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni. [skreślony]~~
5. Z chwilą, gdy **orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2-3 niniejszego paragrafu wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2 i 3,** stanie się **prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków. skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.**
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 48 **art. 15 i 16<sup>1</sup> ustawy Statutu Spółdzielni**, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. **Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.**
- 6<sup>1</sup>. **Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:**
  - 1) **osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> ustawy,**
  - 2) **osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.**
7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
8. <sup>Strona 24</sup> **Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 45 ust. 2 Statutu Spółdzielni, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy.**

Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 84 ust. 1 Statutu Spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają ~~osobę członka Spółdzielni~~, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
10. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust 7, jest opróżnienie lokalu.
- 10<sup>1</sup>. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 6 niniejszego paragrafu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art 10 ust. 2 ustawy.
- 10<sup>2</sup>. W przypadku, o którym mowa w ust. 10<sup>1</sup> niniejszego paragrafu, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróźnienia lokalu.
- 10<sup>3</sup>. W przypadku, o którym mowa w ust. 10<sup>2</sup> pkt 1 niniejszego paragrafu, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 84 ust. 1 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
- 10<sup>4</sup>. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 10<sup>1</sup> niniejszego paragrafu, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
11. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z ~~inną osobą innym członkiem~~ przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

**§ 48**

1. ~~W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu~~

~~mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 49 Statutu Spółdzielni, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim. [skreślony]~~

- ~~2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 47 Statutu Spółdzielni lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 50 Statutu Spółdzielni roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 47 Statutu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim. Umowy, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.~~
- ~~3. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. W przypadku śmierci osoby, która ubiegała się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa osobom, o którym mowa w ust. 2 zdanie pierwsze niniejszego paragrafu, które miały wspólnie z tą zmarłą osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.~~
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 2 i 3 ~~1-3~~, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej ~~wraz z pisemnym zapewnieniem pisemnego zapewnienia~~ o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 ~~1~~ albo ~~2~~ zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. ~~Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 84 ust. 1 Statutu.~~
- ~~5. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiażącej osobę, której członkostwo ~~ustale~~. <sup>Strona<sup>26</sup></sup> Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiażącej osobę, która zmarła oczekując na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.~~

## Statut SM „Osiedle Wilanów”

6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 47 ust. 7 i 8 Statutu Spółdzielni.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

### § 49

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie ~~powinni w terminie jednego roku zawiadomić~~ **zawiadamiają** Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. **Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 84 ust. 1 Statutu. , albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesiące od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.**
2. ~~Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż sześć miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.~~

### § 50

1. ~~Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Postanowienie § 49 ust 2 Statutu Spółdzielni stosuje się odpowiednio.~~
2. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 46 Statutu Spółdzielni, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w § 48 ust. 2 Statutu Spółdzielni, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się postanowienia § 48 ust 6 Statutu Spółdzielni oraz uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.
3. ~~Postanowienie ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.~~

### § 50<sup>1</sup>

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

#### D. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU.

##### § 51

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego, z którego wypis notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. *(skreślony)*
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
6. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

##### § 52

~~Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu.~~ **Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.**

**§ 53**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 84 ust 1 i 2 Statutu Spółdzielni.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają osobę na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust 1, wynosi 1/4 minimalnego miesięcznego wynagrodzenia za pracę.

**§ 54**

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika, w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, postanowienie ust. 1 stosuje się odpowiednio.

**§ 55**

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstanie różnica między wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek Spółdzielni albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Strona 29

**§ 56**

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem

Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamek udziału we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłaty, o których mowa w § 53 ust.1 Statutu Spółdzielni.

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

#### **§ 57**

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

#### **§ 58**

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 59 ust 2 Statutu Spółdzielni oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### **§ 59**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się część wkładu budowlanego niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w § 60 Statutu Spółdzielni

#### **§ 60**

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są zobowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Spółdzielnia jest obowiązana współpracować z organami samorządowymi i rządowymi oraz instytucjami i organizacjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania przez osoby wymienione w ust.1, a w szczególności ułatwiać im uzyskanie informacji oraz bezzwłocznie dokonywać rozliczenia zobowiązań i wypłaty należności.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

#### **§ 61**

W wypadku ustanowienia przez Spółdzielnię dla siebie na mocy jednostronnej czynności prawnej odrębnej własności lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

#### **§ 62**

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności w trybie określonym w § 53 lub w § 56 Statutu Spółdzielni, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu wraz z przypadającym udziałem w gruncie w ciągu trzech miesięcy od daty złożenia wniosku lub udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### **§ 63**

Postanowienia § 51 ust 6, 54, 58, 59 i 65 Statutu Spółdzielni stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

#### **§ 64**

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu całego lub części lokalu, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.



2. Umowy zawarte przez członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

#### § 65

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 84 ust. 1, 2 i 5 Statutu Spółdzielni, 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, przepis art. 16 ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### § 66

Spółdzielnia mieszkaniowa obowiązana jest prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone przez Spółdzielnię oddzielne księgi wieczyste.

### E. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU.

#### § 67

1. ~~Z członkiem Spółdzielni ubiegającym~~ osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia ~~zobowiązana jest zawrzeć~~ 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 ~~członka Spółdzielni~~ osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który 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,
  - 5) inne postanowienia określone w Statucie Spółdzielni.
2. ~~Członek~~ Osoba, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie Spółdzielni 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, ~~członek~~ osoba ta jest zobowiązana ~~zobowiązany~~ do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.  
Strona 32
3. Postanowienia ust. 1 pkt. 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które członków Spółdzielni, którzy zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót

budowlanych, w wypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie ~~6~~ 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. **Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.**

#### § 68

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu, o której mowa w § ~~71~~ 67 ust. 1 Statutu Spółdzielni, powstaje **ekspektatywa własności**. ~~roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, 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 Spółdzielni nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków Spółdzielni zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.~~ Postanowienie § 12 ust. 6, pkt 10 Statutu Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy ~~odrębnej własności lokalu~~ powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 69

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez ~~członka Spółdzielni lub Spółdzielnię~~ **lub osobę, o której mowa w § 67 ust. 1 Statutu.**
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy **osoba, o której mowa w § 67 ust. 1 Statutu** ~~członek Spółdzielni~~ lub jego jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego ~~ich~~ stronie, nie ~~dotrzymał~~ **dotrzymali** tych warunków **umowy** określonych w § 67 ust. 1 pkt. 1 i 5 Statutu Spółdzielni, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### § 70

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz ~~członka Spółdzielni~~ **osoby, o której mowa w § 67 ust. 1 Statutu** ~~albo nabywcy ekspektatywy własności~~ odrębną własność lokalu ~~najpóźniej w terminie trzech 2~~ **2** miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – ~~najpóźniej w terminie trzech 2~~ **2** miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. ~~Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.~~

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 67 ust. 1 Statutu, członka Spółdzielni, które wspólnie z ~~nim~~ nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Z chwilą ustanowienia odrębnej własności lokali w nieruchomościach stanowiących własność Spółdzielni, hipoteki obciążające te nieruchomości w dniu wejścia w życie ustawy wygasają.
4. W przypadkach, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia obciąża hipoteką inną nieruchomość, stanowiącą jej własność, w celu zabezpieczenia wierzytelności poprzednio zabezpieczonej hipoteką, która wygasła.
5. Wierzytelność Spółdzielni w stosunku do właścicieli lokali należna od nich z tytułu przypadającej im spłaty części kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię zostaje zabezpieczona hipoteką na lokalach stanowiących własność tych osób.
6. Jeżeli ustanowienie odrębnej własności lokali następuje jednocześnie na rzecz wszystkich osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, hipoteka obciążająca nieruchomość stanowiącą własność spółdzielni mieszkaniowej obciąża wszystkie odrębne lokale. Wierzyciel, któremu przysługuje powstała na tej podstawie hipoteka łączna, obowiązany jest dokonać jej podziału między właścicieli odrębnych lokali, stosownie do ich udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnych.

#### § 71

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności ~~lokalu~~ lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami ~~uprawnionymi~~, 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.
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.

#### § 72

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem ~~art. 3 ustawy. § 12 ust 4 i 8 Statutu Spółdzielni.~~

#### § 73

1. Jeżeli w określonym budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własność ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni. **Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu**

w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

- ~~2. 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 określonych budynkach.~~
2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali.
3. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy § 74 ust. 3 i 4 Statutu.

#### **§ 74**

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 ~~nieruchomości~~ nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy ~~tej art.~~ 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy ~~o własności lokali~~.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 ustawy, według stanu na dzień ustania członkostwa.
4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.
5. Spółdzielnia w przypadkach, o których mowa § 74 ust. 1 lub w § 73 Statutu, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
6. 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.

### § 75

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, ~~choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni~~, z zastrzeżeniem § 72 i § 73 **§ 73 i 74** Statutu Spółdzielni. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem **wyjątkiem** przepisów art. 18 ust. 1 i **art. 22 oraz** art. 29 ust. 1 i 1a ustawy o własności lokali, które stosuje się odpowiednio.
- ~~3. Przepisów ustawy o własności lokali, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem § 73 i § 74 Statutu Spółdzielni. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem § 75 ust. 2, § 73 i § 74 Statutu. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.~~
4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. 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.

### § 76

1. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.
2. Osoba, która na podstawie Statutu Spółdzielni może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności Spółdzielni może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu Cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego. Pozew wolny jest od opłaty sądowej, zaś koszty postępowania sądowego pokrywa Spółdzielnia.

**§ 77**

Postanowienia §§ 67 – 76 Statutu Spółdzielni stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

**F. WYNAJEM LOKALI.**

**§ 78**

1. Spółdzielnia może wynajmować wolne lokale mieszkalne, do których ze względu na ich cechy techniczno-użytkowe lub z innych powodów nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1, członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb i zasady wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Zarząd Spółdzielni.

**§ 79**

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje według zasad określonych przez Zarząd Spółdzielni.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Zarząd Spółdzielni.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego, zajmowanego na warunkach najmu, wymaga uchwały Zarządu Spółdzielni. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców - członków Spółdzielni i wynikających z § 57, 61 Statutu Spółdzielni, a także najemców pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu.

**G. UŻYWANIE LOKALI.**

**§ 80**

1. Udostępniony członkowi Spółdzielni lokal może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem, określonym w decyzji o przydziale lokalu.
2. Zmiana przeznaczenia lokalu bądź jego części wymaga zgody Zarządu Spółdzielni

oraz uzyskania stosownych decyzji określonych Prawem budowlanym.

3. Postanowienia ust. 1 i 2 mają zastosowanie do osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, właściciele lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz do najemców lokali.
4. W przypadku rejestracji w zajmowanym lokalu siedziby podmiotu prawnego lub prowadzenia działalności gospodarczej członek Spółdzielni ma obowiązek powiadomić Zarząd o tym fakcie.

### § 81

1. Członek Spółdzielni jest zobowiązany na żądanie Spółdzielni udostępnić lokal w celu dokonania przeglądu technicznego lub remontu.
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Państwowej Straży Pożarnej, także przy udziale jej funkcjonariusza.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpi pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
4. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach, również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
5. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
6. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku, w rozumieniu ust. 5 tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 6 miesięcy.
7. <sup>Strona 38.</sup> W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie

za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

8. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 6 i 7, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733).

## **§ 82**

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu, przekraczające zakres ustalony w budowlanych normatywach wyposażenia i wykończenia mieszkań i budynków mieszkalnych (wyposażenie ponadnormatywne), jest dokonywane ze środków członka Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu Spółdzielni dokonywać zabudowy części powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkalne.
3. Zarząd Spółdzielni wydaje zgodę na zabudowę, gdy:
  - 1) nie narusza ona przepisów prawa budowlanego, przeciwpożarowych i sanitarnych,
  - 2) nie pogarsza estetyki budynku i ciągów komunikacyjnych z których korzystają członkowie Spółdzielni,
  - 3) członek dostarczy pisemną zgodę większości członków Spółdzielni bezpośrednio korzystających z powierzchni ogólnego użytku przewidzianych do zabudowy oraz opinię Komitetu Domowego Mieszkańców.
4. Zabudowana część korytarza oraz inne powierzchnie, zgodnie z projektem budowlanym, stanowią integralną część przyległego lokalu mieszkalnego i są wliczone do powierzchni tego lokalu.
5. Zabudowana część korytarza, bez projektu budowlanego, nie stanowi własności członka Spółdzielni użytkującego ją i nie może być zbyta wraz z lokalem stanowiącym odrębną własność tego członka, bądź spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu. Spółdzielnia może wynająć zabudowaną część korytarza następcy, który nabył przyległe do niej mieszkanie.
6. Za zabudowę korytarza, o której mowa w ust. 5, Spółdzielnia pobiera opłaty od użytkowników lokali, którzy indywidualnie z niej korzystają.

## **§ 83**

1. Członek Spółdzielni zwalnający lokal, na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni, obowiązany jest przekazać lokal do dyspozycji Spółdzielni i pokryć koszty jego odnowienia, dokonania napraw, koszty zużycia bądź wymiany urządzeń technicznych sanitarnych, stanowiących normatywne wyposażenie lokalu.
2. Obowiązki Spółdzielni i członków Spółdzielni w zakresie dokonywania napraw



wewnątrz lokali, odnowienia lokali, zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale oraz z innymi użytkownikami, zasady używania lokali ustala regulamin uchwalony przez Zarząd Spółdzielni.

3. Postanowienia ust. 1 i 2 mają zastosowanie do osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, właściciele lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz do najemców lokali.

## H. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.

### § 84

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 124 ust. 8 – 10 Statutu Spółdzielni.
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 opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo w ust. 2.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem § 124 ust. 8 – 10 Statutu Spółdzielni.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

**Statut SM „Osiedle Wilanów”**

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5,
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy;  
ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna **powinny** uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
7. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
  8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali, niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
  9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
  10. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, wnosi się, co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.
  11. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
  12. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
  13. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-3 i 5 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
  - 13<sup>1</sup>. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-3 i 5 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. ~~Zmiana~~ Zmiana opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
  14. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący

członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości, z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

15. Koszty związane z konkretnymi lokalami i pomieszczeniami stanowią koszt przypadający na te lokale i pomieszczenia.
16. W skład kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wchodzi wszystkie wydatki Spółdzielni związane z utrzymaniem i eksploatacją mienia przez nią zarządzanego, za wyjątkiem wydatków związanych z prowadzoną przez Spółdzielnię w trybie § 7 Statutu Spółdzielni działalnością gospodarczą.
17. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może na wniosek zainteresowanej osoby obniżyć, umorzyć lub rozłożyć na raty kwotę zaległych należnych odsetek.
18. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz najemcy lokali nie są uprawnieni do potrącania należności przysługujących im od Spółdzielni z należnych od nich opłat na rzecz Spółdzielni.
19. Spółdzielnia może zaliczać bieżące opłaty za lokale oraz nadpłaty we wniesionych opłatach na poczet zaległych opłat i innych zobowiązań finansowych członków Spółdzielni i innych osób, o których mowa w ust. 20, jeżeli członkowie i te osoby wyrażą na to zgodę.
20. Od należności z tytułu opłat za używanie mieszkania, lokali użytkowych i terenów oraz innych tytułów, niewpłaconych w terminie o którym mowa w ust. 10, Spółdzielnia pobiera odsetki za zwłokę w wysokości odsetek ustawowych, liczonych za każdy dzień zwłoki, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po okresie wymienionym w ust. 10.
21. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, innymi pomieszczeniami oraz terenami, a także ustalania wysokości opłat określa Rada Nadzorcza w drodze uchwały, na wniosek Zarządu Spółdzielni.

## **VIII. ROZLICZENIA ZWIĄZANE Z WYGAŚNIĘCIEM CZŁONKOSTWA LUB ZWALNIANIEM LOKALU.**

Strona 42

### **§ 85**

- ~~1. W razie ustania członkostwa, byłemu członkowi Spółdzielni przysługuje zwrot wpłaconego udziału. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym~~

## Statut SM „Osiedle Wilanów”

~~oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.~~

- ~~2. Rozliczenie z tytułu udziału jest dokonywane na podstawie bilansu tego roku, w którym członek Spółdzielni przestał należeć do Spółdzielni. Wypłata należności powinna nastąpić w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia bilansu przez Walne Zgromadzenie. Jeżeli Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy lub budowlany, zwrot udziału następuje równocześnie ze zwrotem wkładu.~~

### § 86

1. Rozliczenie z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych ustalonych na dzień wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu następuje w terminie trzech miesięcy od daty zwolnienia lokalu.
2. Przy dokonywaniu wypłaty Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia należności związanych z użytkowaniem lokalu.
3. Ustalony zgodnie z § 31 Statutu Spółdzielni wkład mieszkaniowy lub budowlany nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. Wypłata należności w przypadku określonym w ust. 3 następuje w wysokości wynikającej z rozstrzygnięcia przetargowego, w terminie nie dłuższym niż trzydzieści dni od dnia uzyskania środków przez Spółdzielnię, zgodnie z wynikami przetargu.

### § 87

1. Wkład budowlany związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu ustala się na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego sporządzonej na dzień wygaśnięcia tego prawa.
2. Wypłaty należności Zarząd Spółdzielni dokonuje w terminie trzech miesięcy od zwolnienia lokalu.

## IX. GARAŻE.

### § 88

1. Garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wybudowane ze środków Spółdzielni bądź sponione przez Spółdzielnię udostępnia się członkom Spółdzielni i innym osobom na zasadzie najmu.
2. Wysokość czynszu ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie zasad określonych w uchwałach Rady Nadzorczej.

### § 89

Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym następuje według tych samych zasad, co wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

### § 90

Szczegółowe zasady udostępniania i używania garaży oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, w zasobach Spółdzielni, ustala Zarząd Spółdzielni w drodze uchwały.

## X. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

### § 91

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie Członków
  - 2) Rada Nadzorcza.
  - 3) Zarząd
  - 4) Komitety Domowe Mieszkańców.
2. Do organów Spółdzielni, wymienionych w ust.1 pkt.2 i 4, wchodzi kandydaci w kolejności uzyskanej liczby głosów.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach oraz dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.

## A. WALNE ZGROMADZENIE

### § 92

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

### § 93

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku, w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - Rady Nadzorczej,
  - przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części ~~zawiadamia~~ zawiadamia się wszystkich członków 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 jak również

informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami zarówno w sekretariacie Spółdzielni, jak i na stronie internetowej Spółdzielni. Walne Zgromadzenie może być zwołane jako jedno lub kilkudniowe.

6. Przez określenie na piśmie rozumie się umieszczenie informacji na stronie internetowej Spółdzielni, na klatkach schodowych budynków, na tablicach ogłoszeniowych Spółdzielni oraz w miarę możliwości w prasie lokalnej.
7. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
8. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze Prawa spółdzielczego nie stosuje się.

#### **§ 94**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 93 ust. 5 Statutu Spółdzielni. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu Spółdzielni lub członka Rady Nadzorczej oddelegowanego do pełnienia funkcji członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego posiedzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, z wyjątkiem spraw, których rozpatrzenie wynika z przepisów prawa.

#### **§ 95**

1. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
2. Wymagana jest:
  - 1) (skreślono)
  - 2) kwalifikowana większość 2/3 głosów przy podejmowaniu uchwał w sprawie:
    - a) zmiany Statutu Spółdzielni
    - b) połączenia Spółdzielni z inną Spółdzielnią
    - c) odwoływania członków Rady Nadzorczej,
  - 3) większość  $\frac{3}{4}$  głosów przy oznaczaniu najwyższej sumy zobowiązań zaciąganych przez Spółdzielnię i w sprawie zaciągnięcia kredytu.
  - 4) większość  $\frac{3}{4}$  głosów przy podejmowaniu uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni zapadłej na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach w odstępie co najmniej dwóch tygodni,
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej

wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

**Kworum określone w zdaniu poprzedzającym nie jest wymagane do uchwał w sprawie zbycia lokali mieszkalnych.**

4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza, Komitety Domowe Mieszkańców i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust 4, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłoszonej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członek ma prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia i uzasadnienia swojego stanowiska na forum Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd zobowiązany jest do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

#### § 96

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz oraz dwóch asesorów.

#### § 97

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o zakończeniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kolejnego Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zwołania kolejnego Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie dokończenia obrad.

#### § 98

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:

- 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
- 2) ~~Strong 46~~ Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo nie wyczerpania porządku obrad.

#### § 99

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i inwestycyjnej oraz kulturalnej,
- 2) uchwalanie wieloletnich planów rozwoju Spółdzielni i programów działalności kulturalnej,
- 3) podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszków Spółdzielni niewymienionych w Statucie Spółdzielni,
- 4) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał odnośnie do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółdzielni w tych sprawach,
- 5) udzielanie absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni w głosowaniu tajnym oddzielnie dla każdego członka Zarządu oraz udzielanie absolutorium w tym trybie członkom Rady Nadzorczej, wyznaczonym do pełnienia funkcji członków Zarządu Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia (sprzedaży, zamiany), nabycia i obciążenia prawa użytkowania wieczystego i prawa własności nieruchomości, zbycia (sprzedaży, zamiany) nabycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, za wyjątkiem przypadku, gdy nabycie następuje w toku egzekucji wierzytelności spółdzielni,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do innych organizacji gospodarczych i społecznych oraz występowania z nich,
- 10) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, a w szczególności podejmowanie uchwał w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu i określenie jego wysokości,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- ~~12) podejmowanie uchwał w sprawie odwołań od uchwał RN w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członków ze Spółdzielni, (skreślony)~~
- 13) *(skreślono)*
- 14) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej i podejmowanie uchwał w tych sprawach,
- 15) rozpatrywanie skarg na Radę Nadzorczą oraz wniosków dotyczących działalności Rady,
- 16) <sup>Strona 47</sup> uchwalanie zmian Statutu Spółdzielni,
- 17) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienia Zarządu Spółdzielni do



- podejmowania działań w tym zakresie,
- 18) wybór delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - 19) podejmowanie uchwał w sprawach:
    - a) zabudowy terenów stanowiących własność Spółdzielni lub będących w jej wieczystym użytkowaniu oraz zmiany przeznaczenia istniejących na tych terenach obiektów budowlanych - zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego,
    - b) wystąpień do właściwych organów państwowych i samorządowych o ewentualne zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem uchwał Komitetów Domowych Mieszkańców zainteresowanych takimi zmianami.
  - 20) uchwalenie regulaminu referendum w sprawach dotyczących Członków Spółdzielni i Spółdzielni,
  - 21) *(skreślono)*,
  - 22) podejmowanie uchwał w sprawie powoływania komisji nadzwyczajnych Walnego Zgromadzenia do zbadania określonych problemów lub spraw i przedstawiania wyników wraz z wnioskami na następnym Walnym Zgromadzeniu,
  - 23) podejmowanie uchwały w sprawie uchwalenia regulaminu Walnego Zgromadzenia,
  - 24) podejmowanie uchwały w sprawie regulaminu Rady Nadzorczej,
  - 25) podejmowanie uchwały w sprawie regulaminu Komitetu Domowego Mieszkańców,
  - 26) podejmowanie uchwały w sprawie regulaminu powoływania i odwoływania członków Zarządu Spółdzielni,
  - 27) podejmowanie uchwał w sprawie ustalania górnego limitu wynagrodzenia członków Zarządu,
  - 28) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni z realizacji wniosków dotyczących tych organów Spółdzielni, zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu i zebraniach Komitetów Domowych Mieszkańców oraz podejmowanie w tych sprawach uchwał o przyjęciu lub odrzuceniu sprawozdań.

### § 100

1. W ciągu 6 tygodni od zakończenia obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, a następnie wyklada na czas jednego miesiąca do wglądu i ewentualnego sprostowania przez uczestników zgromadzenia, zarówno w sekretariacie Zarządu jak i na stronie internetowej Spółdzielni. Po wprowadzeniu poprawek protokół podpisują: Przewodniczący i Sekretarz Zebrania za zgodność z zapisem i przebiegiem zebrania.  
*Strona 48.*
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla

Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia publikowane są na stronie internetowej Spółdzielni i przechowywane przez Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

### **§ 101**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie organy Spółdzielni.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą, Prawem spółdzielczym oraz innymi ustawami jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu Spółdzielni bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni, albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członków może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd Spółdzielni może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi Spółdzielni wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd Spółdzielni wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek Spółdzielni nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania, w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 6, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka Spółdzielni szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
8. Prawomocny wyrok sądu ustalający nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

### **§ 102**

Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania, powoływania Komisji (w tym nadzwyczajnych) i podejmowania uchwał określa regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## **B. RADA NADZORCZA.**

### **§ 103**

Rada Nadzorcza jest organem Spółdzielni sprawującym kontrolę i nadzór nad jej

działalnością, w szczególności dba o dobro członków i przeciwdziała nieuzasadnionemu wzrostowi opłat oraz inicjuje nowe rozwiązania i usprawnienia organizacyjne.

#### § 104

1. Rada Nadzorcza składa się z 9-17 członków Spółdzielni (nie więcej jak 1 osoba z budynku) wybieranych i odwoływanych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na trzyletnią kadencję, zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu oraz przez Komitety Domowe Mieszkańców. Przed przystąpieniem do głosowania Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę w sprawie określenia liczby członków Rady Nadzorczej.
  - 1a. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą dokonania wyboru Rady Nadzorczej następnej kadencji.
1. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia,
  - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 3) zrzeczenia się mandatu.
2. Na miejsce ustępujących członków Rady Nadzorczej skład Rady uzupełniany jest przez kolejnych kandydatów, którzy uzyskali największą liczbę głosów na Walnym Zgromadzeniu Członków z uwzględnieniem zastrzeżenia § 104 pkt.1 jednak nie mniejszą niż połowa głosów uzyskanych przez kandydata, który z najmniejszą liczbą głosów został na Walnym Zgromadzeniu powołany do Rady. W przypadku równej liczby głosów spośród kilku kandydatów pierwszeństwo przysługuje kandydatowi z najmniejszą liczbą głosów przeciwnych, a jeśli i tą metodą nie uzyska się rozstrzygnięcia, o kolejności decyduje losowanie przeprowadzone na posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej. W przypadku braku kandydatów na podstawie powyższych kryteriów, przeprowadza się wybory uzupełniające na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba wskazana przez tę osobę prawną, jako jej przedstawiciel, niebędąca członkiem Spółdzielni.
4. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybrani na nie więcej niż dwie kolejno po sobie następujące pełne kadencje.
5. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej, po wyborze jej członków na nową kadencję, zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w terminie 3 dni od wyboru członków Rady.
6. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości jednej trzeciej części minimalnego wynagrodzenia za pracę proporcjonalnie do ilości posiedzeń, w których brali udział.
7. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące

pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania przez członka Rady Nadzorczej stosunku pracy ze Spółdzielnią ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

### **§ 105**

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) badanie okresowych sprawozdań rzeczowych i finansowych (bilansów),
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Spółdzielnię wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 2) podejmowanie uchwał w sprawie zatwierdzenia planów gospodarczo-finansowych,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie projektów:
  - a) kierunków rozwoju działalności gospodarczej i inwestycyjnej oraz kulturalnej,
  - b) programów działalności kulturalnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia o tworzeniu funduszy Spółdzielni niewymienionych w Statucie Spółdzielni oraz zasad ich wykorzystania,
- 5) współdziałanie z organami administracji państwowej i samorządu terytorialnego oraz organami samorządowymi Spółdzielni, a także z organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych oraz innych zadań o charakterze ogólnomiejskim,
- 6) ogłaszanie konkursów na członków Zarządu Spółdzielni, zbieranie kandydatur, ich opiniowanie i dokonanie wyboru,
- 7) zawieranie umów o pracę z członkami Zarządu Spółdzielni i ustalanie ich wynagrodzenia,
- 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu Spółdzielni oraz Komitetów Domowych Mieszkańców,
- 9) podejmowanie uchwał oceniających i opiniujących sprawozdania Zarządu Spółdzielni,
- 10) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z rocznej działalności Rady, ze szczególnym uwzględnieniem wyników kontroli wydanych przez Zarząd uchwał i decyzji, liczby i sposobu załatwienia skarg i wniosków dotyczących Zarządu Spółdzielni, liczby rozpatrzonych odwołań od uchwał Zarządu Spółdzielni i uchwał Komitetów Domowych Mieszkańców, prawidłowości ~~stron~~działania Zarządu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu Spółdzielni lub dokonywanych

przez Spółdzielnię w imieniu członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,

- 12) przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu sposobu załatwienia wniosków dotyczących kompetencji Rady, zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu oraz zebraniach Komitetów Domowych Mieszkańców,
- 13) uchylanie uchwał Rady Nadzorczej niezgodnych z obowiązującym prawem i unormowaniami wewnętrznymi Spółdzielni ustanawianymi przez Radę, której uprawnienia w tym zakresie wynikają ze Statutu Spółdzielni,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 15) uczestniczenie w czynnościach lustracyjnych przez wyznaczonych przedstawicieli Rady, opracowanie wniosków z przeprowadzonej lustracji oraz przedstawianie ich na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, celem podjęcia uchwał w tym zakresie,
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
- 17) podejmowanie uchwały w sprawie regulaminu porządku domowego, w tym użytkowania mieszkań,
- 18) podejmowanie uchwał w sprawach:
  - a) regulaminu komisji Rady Nadzorczej,
  - b) regulaminu Zarządu Spółdzielni,
  - c) regulaminu wynagradzania Zarządu
  - d) regulaminu organizacyjnego Spółdzielni,
- 19) podejmowanie uchwał w sprawach regulaminów niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Zarządu Spółdzielni, a dotyczących spraw uregulowanych w przepisach powszechnie obowiązującego prawa regulującego działalność spółdzielni mieszkaniowych.
- 20) zatwierdzanie umów zawieranych przez Zarząd z podmiotami gospodarczymi, których wartość roczna przekracza równowartość w złotych 200.000 EUR,
- ~~21) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członków ze Spółdzielni, (skreślony)~~
- 22) uchwalanie zasad naliczania, rozliczania (w tym nadpłat) i obciążania członków Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni i najemców lokali kosztami użytkowania lokali oraz kosztami modernizacji i remontów zasobów mieszkaniowych.
- 23) wyrażanie zgody na nabycie nieruchomości, spółdzielczego prawa do lokalu przez Spółdzielnię w toku egzekucji wierzytelności spółdzielni.

#### **§ 106**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady ~~wchodzi~~ <sup>wchodzi</sup> przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego składu Komisję Rewizyjną, a także komisje stałe lub czasowe.
4. Do składu komisji, z wyjątkiem Komisji Rewizyjnej, Rada Nadzorcza może dokooptować członków Spółdzielni niebędących członkami Rady Nadzorczej.
5. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej opracowują dla potrzeb Rady opinie i wnioski oraz przeprowadzają kontrolę działalności Zarządu.

#### **§ 107**

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, w głosowaniu imiennym zwykłą większością głosów.

#### **§ 108**

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania, podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### **C. ZARZĄD.**

#### **§ 109**

1. Zarząd Spółdzielni kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd Spółdzielni dba o dobro ogółu członków Spółdzielni, prowadzi racjonalną gospodarkę i przeciwdziała nieuzasadnionemu wzrostowi opłat.
3. Wolą Walnego Zgromadzenia Członków administrowanie Spółdzielnią może być zlecone wyspecjalizowanej firmie posiadającej licencję i uprawnienia do zarządzania nieruchomościami. Decyzja musi opierać się na szczegółowo opracowanym biznesplanie przez wyspecjalizowaną firmę doradczą. Decydujące mogą być czynniki merytoryczne lub ekonomiczne. Szczegółowy tryb takiego postępowania uchwali Walne Zgromadzenie.

#### **§ 110**

1. Zarząd Spółdzielni składa się z Prezesa i jego Zastępcy, wybieranych w głosowaniu tajnym przez Radę Nadzorczą w drodze konkursu otwartego wg zasad określonych w Regulaminie Konkursu uchwalonego przez Radę. Zarząd jest wybierany na 3 – letnią kadencję.
- 1<sup>1</sup> Jeżeli o wybór na stanowisko Prezesa Zarządu lub jego Zastępcy ubiega się osoba ustępująca z tego stanowiska w związku z upływem kadencji, nie przeprowadza się konkursu, o którym mowa w ustępie 1 niniejszego paragrafu pod warunkiem wyrażenia przez Radę Nadzorczą pozytywnej oceny działalności tej osoby na zajmowanym stanowisku w Zarządzie Spółdzielni za cały okres upływającej kadencji.
2. Prezes Zarządu Spółdzielni i jego Zastępca mogą być odwołani przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Do nawiązywania i rozwiązywania z Prezesem i jego zastępcą umowy o pracę

uprawnieni są wyłącznie dwaj członkowie Rady Nadzorczej, w tym przewodniczący Rady lub jego zastępca

4. Prezes Zarządu Spółdzielni i jego zastępca mogą być także odwołani przez Walne Zgromadzenie w przypadku nie udzielenia im absolutorium. Absolutorium uzyskuje osoba, która otrzymała 50% plus 1 ważnych głosów.
5. Odwołanie Prezesa Zarządu Spółdzielni lub jego zastępcy nie narusza ich uprawnień wynikających z zawartych z nimi umów o pracę.
6. Wynagrodzenie Prezesa Zarządu Spółdzielni i jego zastępcy ustala Rada Nadzorcza w ramach uchwalonego przez Walne Zgromadzenie maksymalnego wynagrodzenia członków Zarządu.
7. Pracownicy zatrudnieni na stanowiskach kierowniczych nie mogą być zatrudniani w innych jednostkach organizacyjnych w godzinach pracy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Wilanów”.
8. *(skreślony)*
9. *(skreślony)*
10. *(skreślony)*
11. *(skreślony)*
12. *(skreślony)*

### § 111

1. Zarząd Spółdzielni działa kolegiálně podejmując uchwały lub wydając decyzje.
2. Zarząd Spółdzielni odpowiednio podejmuje uchwały lub wydaje decyzje w sprawach niezastrzeżonych do wyłącznej właściwości innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) opracowania projektów kierunków rozwoju działalności gospodarczej i inwestycyjnej oraz kulturalnej,
  - 2) opracowania projektu zabudowy terenów oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
  - 3) przyjmowania w poczet członków Spółdzielni,
  - 4) ~~wnioskowania o wykluczenie członka Spółdzielni, *(skreślony)*~~
  - 5) ~~wnioskowania o wykreślenie członka Spółdzielni z rejestru członków Spółdzielni, *(skreślony)*~~
  - 6) skreślenia członka Spółdzielni z rejestru członków Spółdzielni,
  - 7) zawierania umów o:
    - a) *(skreślony)*
    - b) <sup>Strona 54</sup> budowę lokalu,
    - c) ustanowienie na rzecz członka Spółdzielni prawa odrębnej własności lokalu,

- d) wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - e) zamianę lokali w ramach zasobów mieszkaniowych Spółdzielni,
- 8) zwoływania Walnego Zgromadzenia,
  - 9) realizacji inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących, określonych w planie inwestycyjnym Spółdzielni,
  - 10) opracowywania projektów aktów prawnych organów Spółdzielni,
  - 11) powołania i odwołania pełnomocników Zarządu Spółdzielni oraz ustalania zakresu ich pełnomocnictw,
  - 12) prowadzenia gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 13) zabezpieczenia majątku Spółdzielni,
  - 14) sporządzania rocznych sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia,
  - 15) prowadzenie przetargów na najem lokali mieszkalnych, użytkowych, gruntów oraz garaży i miejsc parkingowych,
  - 16) regulaminu wynagradzania pracowników Spółdzielni,
  - 17) opracowania projektu struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 18) zatrudniania i zwalniania pracowników Spółdzielni,
  - 19) zwoływania zebrań Członków Spółdzielni mieszkających w poszczególnych budynkach; obligatoryjnie przed Walnym Zgromadzeniem.
3. Zarząd Spółdzielni wydaje decyzje w sprawie wykonania uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, dotyczące imiennie określonych członków Spółdzielni, w szczególności ustalania:
- 1) wysokości naliczania, obciążania i rozliczania opłat (w tym nadpłat) za używanie lokalu, nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, nieruchomości wspólnych, lokali użytkowych, garaży, parkingów itp.
  - 2) wysokości naliczania, obciążania i rozliczania opłat (w tym nadpłat), o których mowa w pkt. 1, w stosunku do osób niebędących członkami Spółdzielni,
  - 3) wysokości naliczania, obciążania i rozliczania zadłużenia za używanie lokalu, nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, nieruchomości wspólnych, lokali użytkowych, garaży, miejsc parkingowych, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i innych,
  - 4) wysokości naliczania, obciążania i rozliczania zadłużenia w opłatach, o których mowa w pkt. 3, w stosunku do osób niebędących członkami Spółdzielni,
  - 5) opłat za wdzierżawianie gruntów,
  - 6) wysokości opłat na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
  - 7) wysokości opłat za te części budynku, które są użytkowane wyłącznie przez określonych członków Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami,



- 8) wysokości opłat za nieruchomości użytkowane wyłącznie przez określone grupy członków Spółdzielni i osoby niebędące członkami.
4. Zarząd Spółdzielni może przeprowadzać, w sprawach istotnych dla członków Spółdzielni i Spółdzielni, referendum na zasadach określonych w odrębnym regulaminie.

**§ 112**

1. Zarząd Spółdzielni może zdecydować, że Prezes Zarządu Spółdzielni lub jego zastępca albo osoba, której Zarząd udzielił pełnomocnictwa, będzie dokonywać czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Osoba, dokonująca czynności w imieniu i na rzecz Spółdzielni jako pracodawcy, w rozumieniu art. 3<sup>1</sup> Kodeksu pracy, w zakresie prawa pracy w stosunku do zatrudnionych pracowników, jest Prezes Zarządu Spółdzielni.
3. Udzielenie pełnomocnictwa, o którym mowa w ust. 1, wymaga zgody Rady Nadzorczej

**§ 113**

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają Prezes Zarządu Spółdzielni i jego Zastępca lub jeden z nich i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod pieczęcią z nazwą Spółdzielni, osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy i pieczęcie imienne.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej siedzibie albo jednemu z członków Zarządu Spółdzielni (Prezesowi Zarządu Spółdzielni lub jego zastępcy) albo pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

**§ 114**

Podział czynności pomiędzy Prezesem Zarządu Spółdzielni i jego zastępcą, tryb zwoływania, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.

**§ 115**

1. Posiedzenia Zarządu Spółdzielni odbywają się w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz w miesiącu.
2. W posiedzeniach Zarządu Spółdzielni może brać udział z głosem doradczym upoważniony przez Radę Nadzorczą członek Rady.  
*Strona 56*
3. Posiedzenia Zarządu Spółdzielni są protokołowane. Protokół podpisuje Prezes Zarządu Spółdzielni, jego zastępca oraz protokolant.

**D. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU.**

**§ 116**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może w drodze uchwały wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu Spółdzielni na okres nie dłuższy niż trzy miesiące. W wyjątkowych przypadkach okres ten może być przedłużony o następne trzy miesiące.
3. W razie wyznaczenia członka (członków) Rady Nadzorczej do pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu Spółdzielni ulega zawieszeniu ich członkostwo w Radzie Nadzorczej.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni nie mogą brać udziału w głosowaniach w sprawach wyłącznie ich dotyczących, a w szczególności w sprawach majątkowych, spodziewanej korzyści materialnej oraz udzielenia absolutorium.
5. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółdzielni oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
6. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonej w ust. 5 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały przez Radę Zarząd Spółdzielni zwoła Walne Zgromadzenie, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady.
7. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni nie mogą być dostawcami towarów lub usług dla Spółdzielni, ani wspólnikami przedsiębiorstw, które są ze Spółdzielnią w stosunkach handlowych.

**§ 117**

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu Spółdzielni 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.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić pracownicy Spółdzielni.

Strona 57

**§ 118**

1. Członek Zarządu Spółdzielni, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiadają wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym

z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni chyba, że nie ponoszą winy.

2. Członek Zarządu Spółdzielni, Rady Nadzorczej oraz likwidator nie może być ubezpieczony na koszt Spółdzielni od odpowiedzialności cywilnej, zwłaszcza za szkodę, o której mowa w ust. 1.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 mają zastosowanie do członków Rady Nadzorczej wyznaczonych do pełnienia funkcji członków Zarządu Spółdzielni.

## F. KOMITETY DOMOWE MIESZKAŃCÓW.

### § 119

1. Komitet Domowy Mieszkańców jest organem reprezentującym członków Spółdzielni zamieszkałych w danym budynku wobec organów Spółdzielni.
2. Komitet Domowy Mieszkańców składa się z 3 do 7 członków wybranych w głosowaniu na okres 3 lat. Członek Komitetu Domowego Mieszkańców może być odwołany przed upływem kadencji.
3. Wyborów członków Komitetów Domowych Mieszkańców i ich odwołania dokonują członkowie Spółdzielni. W głosowaniu biorą udział tylko członkowie Spółdzielni zamieszkujący dany budynek.
4. Zebranie sprawozdawcze Członków Spółdzielni zamieszkujących dany budynek zwołuje raz w roku Zarząd, co najmniej na miesiąc przed terminem Walnego Zgromadzenia, wywieszając ogłoszenie na 14 dni przed datą zebrania z podaniem porządku obrad. Jeśli KDM nie wyraża sprzeciwu zebranie może być zwołane łącznie dla kilku budynków.
5. Zebranie Członków Spółdzielni mieszkających w danym budynku może być także zwołane przez Radę Nadzorczą oraz na pisemny wniosek Komitetu Domowego Mieszkańców lub 10 % członków Spółdzielni zamieszkujących dany budynek, w ciągu 14 dni od daty zgłoszenia żądania. Wniosek powinien być skierowany do Zarządu z podaniem celu zebrania.
6. W wypadku nie zwołania zebrania członków Spółdzielni zamieszkujących dany budynek przez Zarząd w terminie 14 dni od daty żądania, zebranie zwołuje Rada Nadzorcza w terminie 14 dni.

### § 120

1. Komitet Domowy Mieszkańców jest organem integrującym środowisko mieszkańców domu oraz współpracującym z organami Spółdzielni w rozpoznawaniu i rozwiązywaniu problemów i potrzeb tego środowiska.
2. Do właściwości Komitetu Domowego Mieszkańców należy:
  - 1) organizowanie zebrań mieszkańców danego budynku, celem omawiania spraw dla nich istotnych,  
*Strona 58*
  - 2) organizowanie zebrań członków Spółdzielni zamieszkujących w danym budynku, celem przeprowadzenia wyborów kandydatów na członków Rady Nadzorczej z tego budynku,

**Statut SM „Osiedle Wilanów”**

- 3) społeczna kontrola nad utrzymaniem we właściwym stanie technicznym budynku oraz terenu wokół niego, a także zgłaszanie wniosków w tych sprawach organom Spółdzielni,
- 4) społeczna kontrola nad wykonywaniem zadań, wynikających z zakresu obowiązków administratora i gospodarza domu (firmy sprzątającej, firmy wywożącej nieczystości itp.) oraz zgłaszanie wniosków w tych sprawach Zarządowi Spółdzielni,
- 5) wyrażanie opinii o wykonywaniu zadań i obowiązków przez administratora i gospodarza domu (firmy sprzątającej, firmy wywożącej nieczystości itp.),
- 6) wnioskowanie i opiniowanie planowanych w budynku remontów i ich kolejności,
- 7) udział w przeglądach stanu technicznego budynku,
- 8) udział przedstawiciela Komitetu Domowego Mieszkańców w komisjach przetargowych w charakterze obserwatora,
- 9) uczestniczenie w odbiorach robót remontowych i modernizacyjnych wykonywanych na terenie działania Komitetu oraz zgłaszanie uwag i opinii odnośnie ich wykonania,
- 10) zgłaszanie i opiniowanie projektów zabudowy terenów stanowiących własność Spółdzielni lub będących w jej wieczystym użytkowaniu oraz projektów zmiany przeznaczenia istniejących na tych terenach obiektów budowlanych, zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego,
- 11) opiniowanie planów przeznaczenia części wspólnych danego budynku, w tym sposobu ich zagospodarowania,
- 12) podejmowanie inicjatyw dotyczących działań wspólnych mieszkańców,
- 13) wyrażania opinii o rocznym rozliczaniu uzyskanych wpływów i kosztów związanych z utrzymaniem i zarządzaniem budynkiem na podstawie pisemnych informacji uzyskanych od Zarządu i Rady Nadzorczej,
- 14) zgłaszanie wniosków, po uprzedniej ocenie realizowania przez organy Spółdzielni, dotyczących regulaminów, zwłaszcza dotyczącego porządku domowego, używania lokali, zagospodarowania terenu,
- 15) składanie mieszkańcom raz w roku informacji z działalności Komitetu,
- 16) wyrażanie opinii oraz zgłaszanie wniosków do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni dotyczących stanu technicznego i estetycznego budynku oraz jego otoczenia,
- 17) zgłaszanie wniosków i uwag dotyczących lokali użytkowych, znajdujących się w budynku,
- 18) *(skreślony)*,
- 19) decydowanie o wykorzystaniu pożytków z danego budynku,
- 20) ~~strona 5~~ wyrażanie opinii o sposobie rozdziału środków z nadwyżki bilansowej przypadającej na dany budynek.

1. (skreślony).
2. (skreślony).

**§ 122 (skreślony)**

**§ 123**

Szczegółowy tryb zwoływania, obradowania określa Regulamin Komitetu Domowego Mieszkańców uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

**XI. ZASADY GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI.**

**§ 124**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek w wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, określonej przez Walne Zgromadzenie. Rada Nadzorcza w drodze uchwały określa warunki zaciągnięcia przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki.
3. W razie, gdy kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
4. Postanowienie ust. 3 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni, lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.
5. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
6. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie rocznych planów gospodarczych określających: cele, zadania rzeczowe, wielkości nakładów i źródła finansowania.
7. Różnica między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku

następnym.

8. 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 kulturalnej.
9. 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.
10. Pożytki wpływające z opłat za użytkowanie części korytarzy, o których mowa w § 82 ust. 5 Statutu Spółdzielni, oraz z zainstalowanych urządzeń na budynku, są naliczane na rzecz budynku, w którym zabudowa ma miejsce oraz są zainstalowane urządzenia; są one ewidencjonowane na odrębnym koncie utworzonym dla danego budynku.

### **§ 125**

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
  - 1) fundusz udziałowy - powstający z wpłat i udziałów członków Spółdzielni, odpisów na udziały członkowskie, z podziału nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - 2) fundusz zasobowy - powstający z wpłat przez członków wpisowego i części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych - powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i wkładów budowlanych,
  - 4) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych - powstający z wpłat wnoszonych przez członków Spółdzielni i niebędących członkami właścicieli lokali oraz innych źródeł określonych w przepisach ustawowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi własność Spółdzielni,
  - 5) fundusz kulturalno-oświatowy i społeczny - powstający z wpłat wnoszonych przez nowo wstępujących członków Spółdzielni,
  - 6) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Fundusze, o których mowa w ust. 1 pkt. 4 i 6 gromadzone są na odrębnych rachunkach bankowych. Fundusze, o których mowa w ust. 1 pkt. 1, 2, 3, 5 są w ramach Spółdzielni odrębnie księgowane. Fundusze te mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele określone przy ich tworzeniu.
3. Fundusz wymieniony w ust. 1 pkt. 4 jest w ramach Spółdzielni odrębnie księgowany (odrębnie wpływy i wydatki) na zasoby mieszkaniowe i rozliczany dla każdego budynku odrębnie.  
*Strona 61*
4. Zasady wykorzystania funduszy, o których mowa w ust. 1, określa uchwała Walnego Zgromadzenia

5. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze własne, przewidziane w odrębnych przepisach. Fundusze te tworzone są na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, określającej zasady ich tworzenia i wykorzystania.
6. Wartość środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych, nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
7. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
8. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały; przynajmniej 5% nadwyżki przeznaczana się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.
9. Część nadwyżki bilansowej pozostałej po dokonaniu odpisu, o którym mowa w ust. 8, przeznaczana się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.
10. Podział nadwyżki bilansowej między członków Spółdzielni następuje proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
11. Jeżeli zadeklarowane przez członka udziały nie zostały w pełni wniesione, kwoty przypadające członkowi z tytułu podziału nadwyżki bilansowej zalicza się na poczet jego niepełnych udziałów.
12. Jeżeli podział części nadwyżki bilansowej między członków Spółdzielni następuje w formie oprocentowania udziałów, w podziale tym uwzględnia się byłych członków Spółdzielni (ich spadkobierców), którym przysługują roszczenia o wypłatę udziałów.
13. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz, z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych Spółdzielni, z wyłączeniem funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych i funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.
14. Gdyby fundusze własne nie pokryły strat, Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o podwyższeniu udziałów, zobowiązując członków do dodatkowego wpłacenia udziałów.

### **§ 126**

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji określa zakładowy plan kont uchwalony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.  
*Strona 62*
3. Ewidencja analityczna ksiąg rachunkowych powinna zapewniać rozliczenia kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w rozbiciu na nieruchomości (budynki) w układzie rozliczeń kosztów ustalonych przez Zarząd

Spółdzielni. Postanowienie § 84 ust. 11 Statutu Spółdzielni ma zastosowanie.

4. *(skreślony)*

### **§ 127**

1. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu i ogłoszeniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz Prawem spółdzielczym.
2. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego (bilansu) Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdania finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi oraz zamieszcza na stronie internetowej Spółdzielni.

### **§ 128**

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.
2. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
3. Lustrację przeprowadzają właściwe związki rewizyjne w Spółdzielniach w nich zrzeszonych. Spółdzielnia niezrzeszona zleca odpłatne przeprowadzenie lustracji wybranemu związkowi rewizyjnemu lub Krajowej Radzie Spółdzielczej.
4. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni. Protokół ten ma moc dokumentu urzędowego.
5. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu protokół lustracji celem zaznajomienia się z nim.

## **XII. PODZIAŁ SPÓŁDZIELNI**

### **§ 129**

1. Spółdzielnia może podzielić się na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej zwykłą większością głosów w ten sposób, że z jej wydzielonej części zostaje utworzona nowa Spółdzielnia.
2. Uchwała o podziale Spółdzielni powinna zawierać:
  - 1) oznaczenie dotychczasowej Spółdzielni i powstającej w wyniku podziału,  
*Strona 63*
  - 2) listę członków lub określenie grup członków Spółdzielni przechodzących do powstałej Spółdzielni,
  - 3) zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni i planu podziału



składników majątkowych oraz praw i zobowiązań,

- 4) datę podziału Spółdzielni.

**§ 130**

1. Niezwłocznie po podjęciu przez Walne Zgromadzenie uchwały o podziale Spółdzielni zebranie członków przechodzących do powstałej Spółdzielni:
  - 1) uchwała statut powstającej Spółdzielni; statut ten nie może uszczuplać nabytych praw majątkowych członków,
  - 2) dokonuje wyboru tych organów spółdzielni, do których wyboru powołane jest, według przyjętego statutu Walne Zgromadzenie.
2. Podjęcie uchwał, o których mowa w paragrafie poprzedzającym wymaga zwykłej większości głosów.

**§ 131**

1. Członkowie Spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką spółdzielni albo z częścią spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia, mogą przyjąć uchwałę większością głosów tych członków, o podziale w spółdzielni w ten sposób, że z tej jednostki organizacyjnej albo części majątku zostanie utworzona nowa spółdzielnia. W zakresie reprezentacji tych członków stosuje się odpowiednio przepisy o zakładaniu spółdzielni.
2. Zarząd dotychczasowej Spółdzielni jest zobowiązany niezwłocznie, jednak nie dłużej niż w ciągu 60 dni, przygotować dokumenty niezbędne do dokonania podziału, o którym mowa w ust. 1, oraz udostępnić je członkom żądającym podziału.
3. Walne Zgromadzenie dotychczasowej Spółdzielni nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia doręczenia Zarządowi Spółdzielni żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale spółdzielni, o której mowa w ust. 1, podejmuje uchwałę o podziale Spółdzielni lub odmawiającą podziału. Uchwała odmawiająca podziału Spółdzielni może być podjęta tylko ze względu na ważne interesy gospodarcze dotychczasowej Spółdzielni, lub istotne interesy jej członków.
4. W razie podjęcia przez Walne Zgromadzenie dotychczasowej spółdzielni, w terminie określonym w ust. 3 uchwały o podziale spółdzielni lub w razie podjęcia uchwały odmawiającej podziału, reprezentanci członków, którzy podjęli uchwałę, o której mowa w ust. 1, mogą w terminie sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia wystąpić do sądu o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę Walnego Zgromadzenia, o której mowa w ust. 3, w trybie określonym w art. 17, pkt 4 Kodeksu Postępowania Cywilnego.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia o podziale Spółdzielni spełniająca wymagania określone w art. 108 § 2 Prawa spółdzielczego, lub prawomocne orzeczenie sądu zastępujące taka uchwałę stanowią podstawę do dokonania wpisów do Krajowego Rejestru Sądowego i do księgi wieczystej.

6. Koszty postępowania sądowego związanego z wydanym przez sąd orzeczeniem, o którym mowa w ust. 4, ponosi dotychczasowa Spółdzielnia.

### **XIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.**

#### **§ 132**

1. Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu Spółdzielni wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.
- ~~2. Zmiana wysokości wpisowego i udziałów nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian Statutu Spółdzielni.~~
- ~~3. Udział i wpisowe w zmienionej wysokości wnoszą członkowie przyjęci do Spółdzielni po dniu rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym Statutu Spółdzielni.~~

#### **§ 133**

1. W ciągu 90 dni od rejestracji Statutu Spółdzielni w Krajowym Rejestrze Sądowym właściwe organy Spółdzielni dostosują stan faktyczny i wewnętrzne przepisy prawne (uchwały, regulaminy oraz inne akty wewnętrzne i dokumenty) do postanowień Statutu Spółdzielni.
2. Dotychczas obowiązujące uchwały i regulaminy oraz inne akty wewnętrzne i dokumenty organów Spółdzielni zachowują moc obowiązującą do czasu uchwalenia przez właściwe organy Spółdzielni nowych, z tym, że w razie sprzeczności między nimi a **ustawą, Prawem spółdzielczym — Prawem spółdzielczym**, ustawą i innymi powszechnie obowiązującymi przepisami prawnymi oraz Statutem Spółdzielni, obowiązują przepisy i postanowienia tych ostatnich.

#### **§ 134 (skreślony)**

#### **§ 135**

1. Do skarg i wniosków składanych w przedmiocie wykonywania przez Spółdzielnię zadań zleconych z zakresu administracji publicznej zastosowanie mają przepisy działu VIII Kodeksu postępowania administracyjnego.
2. Do skarg i wniosków w sprawach nieobjętych wykonywaniem przez Spółdzielnię zadań zleconych z zakresu administracji publicznej oraz postępowaniem sądowym i w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ma zastosowanie regulamin załatwiania tych spraw, uchwalony przez Walne Zgromadzenie na wniosek Rady Nadzorczej.
3. Zarząd Spółdzielni wyznaczy w terminie 30 dni od wejścia w życie Statutu Spółdzielni pracownika Spółdzielni koordynującego załatwianie skarg, wniosków i pism składanych do Spółdzielni oraz terminowość ich załatwiania.

#### **§ 136**

Niniejszy Statut wchodzi w życie z dniem rejestracji w Sądzie Rejonowym dla m.st.

Warszawy.

