

# STATUT

( TEKST JEDNOLITY)

SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-  
MIESZKANIOWEJ  
„RZEMIEŚLNİK BIS ”  
WŁUBLINIE

LUBLIN. 2018 R.

<b>SPIS TREŚCI</b>	
<b>DZIAŁ I.</b>	<b>CZĘŚĆ OGÓLNA</b>
<b>DZIAŁ II.</b>	<b>CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI</b>
Rozdział 1.	Postanowienia ogólne
	Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków
Rozdział 2.	Spółdzielni
Rozdział 3.	Wpisowe i udział
Rozdział 4.	Prawa członków
Rozdział 5.	Obowiązki członków
Rozdział 6.	Ustanie członkostwa
<b>DZIAŁ III.</b>	<b>ORGANY SPÓŁDZIELNI</b>
Rozdział 1.	Postanowienia ogólne
Rozdział 2.	Walne Zgromadzenie
Rozdział 3.	Rada Nadzorcza
Rozdział 4.	Zarząd
Rozdział 5.	Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu
<b>DZIAŁ IV.</b>	<b>GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI</b>
<b>DZIAŁ V.</b>	<b>SKREŚLONE</b>
<b>DZIAŁ VI.</b>	<b>TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI</b>
Rozdział 1.	Postanowienia ogólne
Rozdział 2.	Odrębna własność lokalu
Rozdział 3.	Rozliczenia z tytułu wkładów
Rozdział 4.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
Rozdział 5.	Wynajem lokali
<b>DZIAŁ VII.</b>	<b>ROZLICZANIE KOSZTÓW ZARZĄDZANIA</b>
<b>DZIAŁ VIII.</b>	<b>NIERUCHOMOŚCIAMI</b>
	<b>POSTANOWIENIA KOŃCOWE</b>

**STATUT**  
**Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej**  
**"Rzemieślnik-Bis" w Lublinie**

**DZIAŁ I.**  
**CZĘŚĆ OGÓLNA**

**§ 1**

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa "Rzemieślnik-Bis" w dalszej części Statutu zwana Spółdzielnią.

**§ 2**

Siedzibą Spółdzielni jest Lublin.

**§ 3 Czas**

trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

**§ 4**

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb jej członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia działa na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r., poz. 1560 z późn. zm.) - (UPS), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.) – (USM), postanowień innych ustaw i aktów wykonawczych do tych ustaw oraz niniejszego Statutu."

**§ 5**

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni, według załącznika Nr 1 do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 2007 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (Dz. U. Nr 251, poz. 1885), jest:
  - 1) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków - 41.10.Z,
  - 2) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych - 41.20.Z,
  - 3) roboty związane z budową dróg - 42.11.Z,
  - 4) roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych - 42.22.Z,
  - 5) rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych - 43.11.Z,
  - 6) przygotowanie terenu pod budowę - 43.12.Z,
  - 7) wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich - 43.13.Z,
  - 8) wykonywanie instalacji elektrycznych - 43.21.Z,
  - 9) wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych - 43.22.Z,
  - 10) tynkowanie - 43.31.Z,
  - 11) zakładanie stolarki budowlanej - 43.32.Z,
  - 12) posadzkarstwo; tapetowanie o oblicowywanie ścian - 43.33.Z,
  - 13) malowanie i szklenie - 43.34.Z,
  - 14) wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych - 43.91.Z,
  - 15) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek - 68.10.Z,
  - 16) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi - 68.20.Z
  - 17) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie - 68.32.Z
2. Przedmiot działalności wymieniony ust. 1 Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,

- 2) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
- 5) zarządzanie nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
- 6) prowadzenie innej działalności gospodarczej na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w Statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4 Statutu.

## **§ 6**

Dla realizacji zadań określonych w § 5 Spółdzielnia:

1. prowadzi działalność inwestycyjną,
2. prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
3. prowadzi działalność społeczną, wychowawczą, oświatową i kulturalną,
4. prowadzi własne zakłady produkcji pomocniczej i usług.

## **§ 7**

1. Dla realizacji statutowych zadań Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, w tym spółdzielni i osób prawnych, spółek prawa handlowego, a nadto zawierać umowy w przedmiocie wspólnych przedsięwzięć przy budowie zasobów mieszkaniowych i użytkowych.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia udziałów (akcji) tych organizacji.

## **§ 8**

W przypadku prowadzenia przez Spółdzielnię działalności polegającej na budowaniu lub nabywaniu budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych tej działalności jest Walne Zgromadzenie.

## **DZIAŁ II. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

## **§ 9**

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 2) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
4. Przepis ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art.

17<sup>19</sup> USM, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> USM.

5. 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. Przepis art. 16 UPS stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. 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 przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, 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. Termin wyznaczany przez Spółdzielnię oraz sposób wyboru ustala Zarząd Spółdzielni.

## § 10

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia ekspektatywy własności,
  - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela, współwłaściciela lokalu, o których mowa w art. 3 ust. 3<sup>1</sup> i 5 USM oraz najemcy lokalu, o którym mowa w art. 48 USM, jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, adres korespondencyjny na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, PESEL, nr telefonu lub e-mail, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, KRS, NIP, adres lokalu, z tytułu którego ubiega się o przyjęcie w poczet członków.
3. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
4. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w trybie i na zasadach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób spełniających wymogi Statutu.
6. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem członków zarządu lub osób do tego przez zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
7. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

## § 11

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi rejestr członków zawierający:
  - 1) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej jej nazwę;
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje jej prawo;
  - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt. 2;
  - 4) numer telefonu oraz ewentualnie adres mailowy;
  - 5) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż właściciel lokalu;
  - 6) wysokość wniesionych wkładów;
  - 7) zmiany danych określonych w pkt 1 do 6;
  - 8) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków;

- 9) datę ustania członkostwa.
2. Jeżeli Członek Spółdzielni nabył członkostwo z mocy ustawy, zobowiązany jest złożyć w terminie 7 dni od daty nabycia członkostwa, w formie pisemnej kwestionariusz osobowy zawierający następujące dane:
- 1) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej jej nazwę (firmę);
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje jej prawo;
  - 3) miejsce zamieszkania jeżeli jest inne niż adres lokalu, adres do korespondencji, a w przypadku osoby prawnej jej siedzibę i adres,
  - 4) numer telefonu oraz ewentualnie adres mailowy wraz ze zgodą na dostarczanie korespondencji za pomocą poczty elektronicznej,
  - 5) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż właściciel lokalu;
  - 6) zmiany danych określonych w punktach 1) do 5);
  - 7) datę nabycia członkostwa,
3. Członek Spółdzielni, wierzyciel Członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr Członków.
4. Wszelką korespondencję pochodzącą od Spółdzielni a kierowaną do osoby mającej tytuł prawny do lokalu doręcza się przez wrzucenie jej do skrzynki pocztowej przynależnej do lokalu mieszkalnego adresata. O wrzuceniu korespondencji do skrzynki pocztowej adresata czyni się wzmiankę na kopii korespondencji pozostającej w Spółdzielni lub na liście członków sporządzanej w celu zaewidencjonowania doręczonej w danej sprawie korespondencji.
5. Członkom Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz tytułu prawnego do lokalu oraz którym nie postawiono lokalu do ich dyspozycji wszelką korespondencję doręcza się przesyłką pocztową na adres ostatnio przez nich wskazany. Korespondencja nieodebrana z powodu zmiany adresu - o czym członek nie zawiadomił pisemnie Spółdzielni - ma moc prawną doręczenia.

#### ***§ 12 - skreślony***

#### ***§ 13 - skreślony***

### **Rozdział 4. Prawa członków**

#### **§ 14**

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni,
  - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 4) prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 5) prawo żądania w trybie określonym w statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw lub projektów uchwał,
  - 6) prawo do zaznajomienia się z protokołami obrad organów Spółdzielni oraz otrzymywania kopii tych protokołów,
  - 7) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodów wymienionych w przepisach Prawa spółdzielczego,
  - 8) prawo otrzymania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów,
  - 9) prawo przeglądania rejestru członków,
  - 10) prawo zaznajomienia się z rocznymi sprawozdaniami finansowymi, fakturami i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi oraz otrzymania kopii tych dokumentów,
  - 11) prawo zaznajomienia się z protokołem lustracji oraz wnioskami polustracyjnymi i informacją o ich realizacji oraz otrzymywania kopii tych dokumentów,
  - 12) prawo zapoznania się z uchwałami organów Spółdzielni oraz otrzymywania kopii tych dokumentów,

- 13) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni w sprawach określonych w statucie,
  - 14) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
  - 15) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  - 16) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat,
  - 17) korzystanie z innych praw określonych w ustawach lub statucie.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie mogą naruszać przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 z późn. zm.).
  3. Koszty sporządzenia kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 6, 10, 11 i 12, ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
  4. Członek, zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać.

## **Rozdział 5. Obowiązki członków**

### **§ 15**

Członek obowiązany jest:

1. przestrzegać postanowień statutu, regulaminów, i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. *skreślony*.
3. wnieść wkład budowlany,
4. uiszczać opłaty eksploatacyjne w terminie do 10 -go dnia każdego miesiąca,
5. *skreślony*
6. Zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w rejestrze Członków, kwestionariuszu osobowym oraz deklaracji.
7. korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
8. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
9. uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu,
10. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
11. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,
12. niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
13. udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
14. udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
15. udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
16. wykonywać inne obowiązki określone w ustawach lub w statucie Spółdzielni.

## **Rozdział 6. Ustanie członkostwa**

### **§ 16**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
  - 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
  - 2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
  - 3) zbycia lub utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni,
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą:
  - 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
  - 4) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 USM.

3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 USM.
4. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b UPS dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
5. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

### **§17**

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnego dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### **§ 18 -skreślony**

### **§ 19 - skreślony**

### **§ 20 - skreślony**

### **§ 21 - skreślony**

### **§ 22 - skreślony**

### **§ 23 - skreślony**

### **§ 24 - skreślony**

## **DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

### **§ 25**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów, zgłoszonych w sposób określony w dalszych postanowieniach statutu. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym, większością 2/3 członków,
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko oddane "za" i "przeciw" uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.
6. Członkowie osoby fizyczne o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swych ustawowych przedstawicieli.

### **Rozdział 2.**



## Walne Zgromadzenie

### § 26

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek 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
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swych przedstawicieli ustawowych.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

### § 27

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzeniem na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, zgodnie z ust. 5 przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

### § 28

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się, w sposób określony w Statucie, wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

### § 29

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 28. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.

2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, chyba że ustawa lub statut stanowią inaczej.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia w przedmiocie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej są podejmowane bez względu na liczbę członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

### § 30

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

### § 31

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w § 41 dokończenia przerwanej Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

### § 32

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
3. udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
4. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
5. podejmowanie uchwał w sprawie sposobu pokrycia strat,
6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
8. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
9. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, oraz likwidacji Spółdzielni,
10. - *skreślony*.
11. uchwalanie zmian statutu,
12. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
13. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
14. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
15. uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia,
16. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków.

### § 33

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:

1. po wyczerpaniu porządku obrad,
2. (*skreślony*),
3. gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo niewyczerpania porządku obrad.

### **§ 34**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

### **§ 35**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą, a Spółdzielnię w której nie powołuje się Rady Nadzorczej, pełnomocnik ustanowiony przez Walne Zgromadzenie. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

### **§ 36**

Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## **Rozdział 3. Rada Nadzorcza**

### **§ 37**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### **§ 38**

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się od 5 do 7 członków
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Wlanego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała Walnego Zgromadzenia w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ze Spółdzielnią ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.

### **§ 39**

1. Członek Rady Nadzorczej traci mandat w wyniku śmierci lub upływu kadencji.

2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

#### **§ 40**

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, uprawniony organ statutowy dokonuje wyboru uzupełniającego.

#### **§ 41**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów innej działalności Spółdzielni,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - a) badanie okresowych sprawozdań i bilansów,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
  - 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 8) uchwalanie regulaminu Zarządu oraz innych regulaminów, do których wydawania statut upoważnia Radę Nadzorczą,
  - 9) uchwalanie trybu rozliczania kosztów budowy i ustalania zasad wnoszenia wkładów na lokale,
  - 10) uchwalanie trybu rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,<sup>1</sup>
  - 11) uchwalanie zasad rozliczania na wkład budowlany wartości pracy własnej członka i dostarczanych przez niego wkładów budowlanych,
  - 12) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
  - 13) uchwalanie szczegółowego trybu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale,
  - 14) wybór i odwoływanie członków Zarządu przy czym odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia,
  - 15) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
  - 16) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na zasadach określonych w statucie,
  - 17) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
  - 18) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków,
  - 19) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzonej przez Krajową Radę Spółdzielczą lub związek rewizyjny i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 42**

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na miesiąc.
2. Posiedzenie pierwszej Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej, w terminie do 14 dni od dnia jej wyboru.

3. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca zwołuje posiedzenie Rady Nadzorczej także na wniosek:
  - dwóch członków Rady Nadzorczej,
  - Zarządu.

Posiedzenie takie winno być zwołane w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.

#### **§ 43**

W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście, w tym także członkowie Spółdzielni.

#### **§ 44**

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej, określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje ryczałtowe miesięczne wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które nie może być wyższe niż minimalne wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Szczegółowe zasady ustalania wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie.

### **Rozdział 4.**

#### **Zarząd**

#### **§ 45**

1. Zarząd Spółdzielni składa się od 1 do 2 członków, tj. Prezesa Zarządu i członka Zarządu.
2. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składa jeżeli zarząd jest jednoosobowy: Prezes Zarządu lub dwaj pełnomocnicy. Jeżeli Zarząd jest dwuosobowy oświadczenia woli za Spółdzielnię składają razem Prezes Zarządu i członek Zarządu.
3. Rada Nadzorcza każdorazowo podejmuje decyzję czy Zarząd będzie jednoosobowy czy dwuosobowy.
4. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu Prezesowi Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni
5. Wyboru Prezesa Zarządu oraz członka Zarządu, jeżeli decyzją Rady Zarząd będzie dwuosobowy, dokonuje Rada Nadzorcza.
6. Rada Nadzorcza z ważnych powodów może w każdym czasie odwołać Prezesa Zarządu i członka Zarządu. Odwołanie wymaga uzasadnienia i powołania powodów.
7. Z Prezesem Zarządu i członkiem Zarządu Rada Nadzorcza może nawiązać umowę o pracę stosownie do wymogów Kodeksu pracy.

#### **§ 46**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub w statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów innej działalności,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności prawnych, organizacyjnych i finansowych,
  - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na zasadach określonych w statucie,
  - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań po uzyskaniu wymaganej zgody Rady Nadzorczej.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

#### **§ 47**

1. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powoływać kierownika (jego zastępcy) bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy
2. Postanowienia ust. 1 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej działalności Spółdzielni.

#### **§ 48**

1. Zarząd pracuje na odbywanych okresowo posiedzeniach. Prezes Zarządu wykonuje wszystkie funkcje Zarządu w okresie pomiędzy posiedzeniami Zarządu.
2. Tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne, określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 49 – skreślony**

#### **§ 50**

Zarząd może udzielić innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

### **Rozdział 5.**

#### **Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu**

#### **§ 51**

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu powinni wykonywać swoje czynności z największą starannością i dbać o ochronę interesu i majątku Spółdzielni.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i przedstawicielem na Zebranie Przedstawicieli tej samej Spółdzielni. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Na członków Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą być wybierane osoby uczestniczące jako wspólnicy i członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
5. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni lub pełnomocnicy Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu i kierownikami bieżącej działalności w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

#### **§ 52 - § 55 (skreślone)**

### **DZIAŁ IV. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 56**

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:

- 1) fundusz zasobowy - powstający z odpisu w wysokości 0,5% od nakładów inwestycyjnych naliczanych od inwestycji budowlanych,
  - 2) fundusz wkładów budowlanych - powstający z wpłat członków Spółdzielni na wkłady budowlane.
2. Spółdzielnia może tworzyć także inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach.
  3. Zasady gospodarowania tymi funduszami określa Rada Nadzorcza.
  4. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego a następnie z innych funduszy własnych.

## **DZIAŁ V. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

### **§ 57 - skreślony**

## **DZIAŁ VI. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

#### **§ 58**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

1. ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
2. (skreślony),
3. wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne, użytkowe i garaże w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni.

### **Rozdział 2. Odrębna własność lokalu**

#### **§ 59**

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

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestnictwa w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, określonych w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 4) określenie zasad, terminów i sposobu wnoszenia wkładu budowlanego.
- 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztu budowy lokalu.

#### **§ 60**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 59, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### **§ 61**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 59 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy o budowę lokalu, 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 umowy o budowę lokalu może nastąpić za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.
4. W razie wypowiedzenia umowy o budowę lokalu zarówno przez osobę, o której mowa w § 59 jak i przez Spółdzielnię - Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, w kwocie nominalnej w terminie 14 dni od dokonania wpłaty przez kolejną osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, z którym Spółdzielnia zawarła nową umowę o budowę tego lokalu.

## **§ 62**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 59, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesiące po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesiące od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 59, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Ustanowienia odrębnej własności lokalu dokonuje się w formie aktu notarialnego.

## **§ 63**

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie z wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej.
3. O terminie wydania lokalu Członek zostaje powiadomiony przez Spółdzielnię na piśmie (listem poleconym) z 14 dniowym wyprzedzeniem. Wydanie lokalu Członkowi jest poprzedzone odbiorem technicznym w sposób określony w umowie o budowę. Jeżeli Członek nie stawi się na odbiór techniczny w oznaczonym przez Spółdzielnię terminie, wówczas Spółdzielnia dokonuje odbioru jednostronnie ze skutkiem prawnym wobec Członka.

## **Rozdział 3. Rozliczenia z tytułu wkładów**

### **§ 64**

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, zgodnie z postanowieniami Statutu i umowy.

### **§ 65**

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.



2. Wkład budowlany może być wpłacony w formie zaliczki i rat płaconych w terminach ustalonych przez Spółdzielnię z uwzględnieniem warunków inwestycji. Wysokość wkładu budowlanego, zaliczki na wkład, rat pozostałej części wkładu oraz terminy ich wnoszenia określa Zarząd na podstawie zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą. W przypadku rozłożenia wkładu na raty, osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez nią części wkładu.
3. Brak wpłaty w terminie wkładu budowlanego, w tym zaliczki lub raty stanowi podstawę do wypowiedzenia przez Spółdzielnię umowy o budowę lokalu z przyczyn leżących po stronie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielni.
4. Wartość pracy osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz wartość wniesionych przez nią materiałów budowlanych może być zaliczona na wkład budowlany. Wyceny dokonuje Zarząd na podstawie zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
5. Wkład budowlany osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wraz z podatkiem VAT. W razie ustawowej zmiany stawki podatku VAT, stosuje się stawkę tego podatku obowiązującą w dniu wpływu raty wkładu budowlanego na konto bankowe Spółdzielni.
6. Spółdzielnia zastrzega sobie wzrost wkładu budowlanego w przypadku, gdy faktycznie poniesione wydatki na wykonanie zadania inwestycyjnego będą wyższe od planowanych.

## **§ 66**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych i poniesionych przez Spółdzielnię, w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
  - 3) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 4) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 5) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
  - 6) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej, lokali handlowousługowych oraz garaży, jeśli takie są budowane w budynku mieszkalnym,
  - 7) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych lokali z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).

## **§ 67**

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, wstępnej wysokości wymaganego wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez tą osobę rat na poczet wymaganego wkładu.
2. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, który w chwili dokonania tego rozliczenia jest uprawniony do nabycia odrębnej własności lokalu albo już nabył od Spółdzielni prawo odrębnej własności lokalu.

## **§ 68**

Tryb rozliczania kosztów budowy uchwała Rada Nadzorczą.

## **§ 69**

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię, dla którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część w kwocie nominalnej.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 w terminie 2 miesięcy od dnia rozwiązania umowy.
3. Jeżeli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 w terminie 14 dni od dokonania wpłaty przez kolejnego członka, z którym Spółdzielnia zawarła nową umowę o budowę tego lokalu, stosownie do paragrafu następnego.

## **§ 70**

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, kolejny członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłacanej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o której mowa w paragrafie poprzednim, oraz do pokrycia pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

## **§ 71**

Tryb rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów budowlanych uchwała Rada Nadzorcza.

### **Rozdział 4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.**

#### **§ 72 - § 92 (skreślone)**

### **Rozdział 5. Wynajem lokali**

## **§ 93**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
3. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
4. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu mieszkalnego.
5. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
7. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
8. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza.

## **DZIAŁ VII. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI**

## **§ 94**

1. Członkowie Spółdzielni lub osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe 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 § 95 i § 96 Statutu.

2. 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 § 95 i § 96 Statutu.
3. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Obowiązki te wykonują na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, o których mowa w ust. 2, z tym zastrzeżeniem, że właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną tylko wówczas, jeżeli wynika to z umowy zawartej ze Spółdzielnią.

#### **§ 95**

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 94 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien zawierać przede wszystkim:
  - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
  - 3) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nie równorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
  - 4) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
  - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nie należytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
3. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

#### **§ 96**

Opłaty, o których mowa w § 94 powinny być uiszczane co miesiąc, z góry, do dnia 10 każdego miesiąca.

#### **§ 97**

Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię uchwała Rada Nadzorcza.

#### **§ 98**

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej z wyjątkiem osprzętu.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali, poza zakres określony w ust. 1 uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

#### **§ 99**

1. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
  - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawy okien i drzwi,
  - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,

- 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.
  3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

### **§ 100**

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady budowlane członków.
3. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.

## **DZIAŁ VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 101**

W sprawach nie unormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o własności lokali oraz innych obowiązujących aktów prawnych.

### **§ 102**

Postanowienia niniejszego statutu dotyczące lokali stosuje się odpowiednio do domów jednorodzinnych budowanych lub nabywanych przez Spółdzielnię w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów.

**Niniejszy Statut stanowi jednolity tekst według stanu na dzień 29.06.2018 r. z uwzględnieniem ostatniej zmiany uchwalonej przez Walne Zgromadzenie Członków SBM "Rzemieślnik-Bis" w dniu 29.06.2018 r.**