

**ODPIS**

3861

# Statut

## Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wolska Żelazna Brama”

(tekst jednolity 12 maja 2018)

CZŁONEK ZARZĄDU  
ds. eksploatacyjno-technicznych  
SBM "Wolska Żelazna Brama"  
*Grzegorz Lipiński*

PREZES ZARZĄDU  
SBM "Wolska Żelazna Brama"  
*Andrzej Cholewa*

Za zgodność z oryginałem

stwierdza ..... STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY  
Sekretarz Sądowy

*Anna Wierzbolowska*

2019-04-26

SBM "Wolska Żelazna Brama"  
Radca Prawny

*Stanisław S. Nawicz*

SBM "Wolska Żelazna Brama"  
Rada Prawny

*Stanisław* ~~Stechiewicz~~

## WSTĘP

1. Wszyscy członkowie Spółdzielni mają równe prawa i obowiązki.
2. Wszystkie organy Spółdzielni mają obowiązek chronić interesy członków Spółdzielni.
3. Wszyscy członkowie Spółdzielni powinni pomagać organom Spółdzielni w realizacji ich statutowych zadań i obowiązków.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

1. Niniejszy Statut Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wolska Żelazna Brama” w Warszawie został opracowany według stanu prawnego na dzień uchwalenia Statutu.
2. Źródłami prawa stanowiącymi podstawę opracowania Statutu są następujące akty prawne:
  - a. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze ( tekst jednolity Dz. U. nr 188, poz. 1848 z 2003r. z późniejszymi zmianami);
  - b. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( tekst jednolity Dz. U. nr 119, poz. 1116 z 2003r. z późniejszymi zmianami );
  - c. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny ( Dz. U. nr 16, poz. 93 z 1964r. z późniejszymi zmianami)
  - d. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali ( tekst jednolity Dz. U. nr 80, poz. 903 z 2000r. z późniejszymi zmianami);
  - e. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego ( tekst jednolity Dz. U. nr 31, poz.266 z 2005r. z późniejszymi zmianami);
  - f. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami ( tekst jednolity Dz. U. nr 261, poz. 2603 z 2004r. z późniejszymi zmianami );
  - g. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane ( tekst jednolity Dz. U. nr 156, poz. 1118 z 2006r.);
  - h. Ustawa z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości, ( tekst jednolity Dz. U. nr 76, poz.694 z 2002r. z późniejszymi zmianami);

Skasowano z .....  
 z siedzibą sądową ..... SBM „Wolska Żelazna Brama”  
 STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY Rada Prawny  
 dnia ..... 20 .....  
 Sekretarz sądowy Stanisław Szeckiewicz  
 Anna Wierchołowska

- i. Ustawa z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 125, poz. 873 z 2007 r.

## § 2

Ilekróć w Statucie jest mowa o:

1. Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „Wolska Żelazna Brama” w Warszawie;
2. Prawie Spółdzielczym – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze ( tekst jednolity Dz. U. nr 188, poz. 1848 z 2003r. z późniejszymi zmianami);
3. Ustawie – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( tekst jednolity Dz. U. nr 119, poz.1116 z 2003r. z późniejszymi zmianami);
4. Walnym Zgromadzeniu – należy przez to rozumieć Walne Zgromadzenie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wolska Żelazna Brama” w Warszawie;
5. Radzie – należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wolska Żelazna Brama” w Warszawie;
6. Zarządzie – należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Wolska Żelazna Brama” w Warszawie;
7. Statucie – należy przez to rozumieć Statut Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Wolska Żelazna Brama” w Warszawie;
8. Zasobach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych oraz urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się wyżej wymienione budynki posiadane przez Spółdzielnię Budowlano – Mieszkaniową „Wolska Żelazna Brama” w Warszawie;
9. Osobie bliskiej - należy przez to rozumieć zstępного, wstępного, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

## § 3

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa „Wolska Żelazna Brama”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.

- 3. Spółdzielnia działa na terenie miasta Warszawy.
- 4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 4

Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które prowadzi wspólną działalność gospodarczą w interesie swoich członków.

II. CELE I ZADANIA

§ 5

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

§ 6

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- a) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi,
- b) obsługa i wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- c) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
- d) 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 udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- e) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

2. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków.

§ 7

Spółdzielnia prowadzi działalność kierując się zasadami rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni i w ramach tej działalności zarządza majątkiem własnym i powierzonym, a w szczególności:

Starosta /  
 STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY /  
 Anna Wierzeńska /  
 SBM "Wolska Żelazna Brama" /  
 adca Prawny /  
 3 /  
 Anna Wierzeńska /  
 Sucknowicz

1. zarządza nieruchomościami własnymi, wspólnymi bądź przyjętymi w administrowanie od innych osób, na podstawie umów z właścicielami nieruchomości,
2. prowadzi działalność remontowo – budowlaną oraz konserwacyjną na użytek własny i dla mieszkańców osiedla, którym zarządza,
3. nabywa na własność lub w wieczyste użytkowanie potrzebne jej tereny, lub zbywa tereny jej zbędne, za zgodą i na zasadach określanych przez Walne Zgromadzenie,
4. buduje lub nabywa budynki mieszkalne, gospodarcze, użytkowe oraz obiekty o innym przeznaczeniu za zgodą i na zasadach określanych przez Walne Zgromadzenie,
5. wspiera i organizuje działalność kulturalną, oświatową oraz społeczną,
6. zapewnia prawidłową eksploatację obiektów, urządzeń technicznych i terenów znajdujących się w jej majątku.

## § 8

1. Spółdzielnia może tworzyć organizacje społeczne lub w nich uczestniczyć dla realizacji celów i zadań statutowych .
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do organizacji wskazanych w ust.1 jest Walne Zgromadzenie.

## III. CZŁONKOWIE

### § 9

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
2. 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.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
- 4.

SBM "Wolska Żelazna Brama"  
Skasowano z ..... 4  
w siedzibie sądowej  
STAROZY SEKRETARZ SĄDOWY  
dnia .....  
Sekretarza

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.

### § 10

Osoby fizyczne określone w § 9 ust. 1 mogą ubiegać się o członkostwo w Spółdzielni na zasadach ogólnych zgodnie z § 11

### § 11

1. Spółdzielnia zawiadamia publicznie o zamiarze przyjmowania w poczet nowych członków; nie dotyczy to osób przyjmowanych w trybie § 12 Statutu. Sposób i miejsce ogłoszenia o zamiarach określonych w ust. 1 każdorazowo Zarząd będzie uzgadniał z Radą. W ogłoszeniu należy podać warunki uzyskania członkostwa i prawa do lokalu.
2. Zarząd przyjmuje w poczet członków Spółdzielni na zasadach określonych w „Regulaminie przyjmowania członków, zawierania umów ustanowienia spółdzielczego prawa do lokali lub odrębnej własności lokali i zamiany lokali mieszkalnych oraz zasad określających utracenie bądź przywrócenie członkostwa w Spółdzielni” uchwalonym przez Radę.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania ( w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę, siedzibę i numer rejestru KRS ), wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.

### § 12

1. Na zasadach szczególnych, określonych przepisami ustawy mogą ubiegać się o członkostwo w Spółdzielni następujące osoby:
  - a)
  - b) były małżonek członka Spółdzielni – jeżeli prawo do lokalu albo wkład mieszkaniowy lub budowlany wraz ze związanymi z nim prawami, przypadły temu małżonkowi w wyniku sądowego albo umownego podziału majątku wspólnego na skutek rozwiązania małżeństwa;

Skasownik .....  
 STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY  
 dnia .....  
 Anna Wierzbowska

SBM "Wolska Żelazna Brama"  
 Radca Prawny

5  
 Stanisław Szeckiewicz

- c) małżonek zmarłego członka Spółdzielni w sytuacji, gdy prawo do lokalu przypadło temu małżonkowi;
  - d) Inne osoby, w tym osoby bliskie w przypadkach i na zasadach przewidzianych Ustawą, w szczególności w art. 11 i 15 Ustawy.
  - e) osoba, która nabyła własnościowe prawo do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji albo umowy sprzedaży, zamiany, darowizny lub innej umowy, zobowiązującej do przeniesienia tego prawa;
  - f) osoba, która w drodze dziedziczenia lub zapisu nabyła wkład budowlany wraz ze związanymi z nim prawami przed przydzieleniem lokalu.
2. Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osób wymienionych w ust. 1, jeśli spełniają wymogi statutu.

### § 13

1. O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni podmiotu, któremu przysługuje odrębna własność lokalu decyduje Zarząd uchwałą, zgodnie z ust. 2 – 6 poniżej.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków podmiotu, któremu przysługuje odrębna własność lokalu jest złożenie deklaracji.  
Deklaracja powinna być złożona, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej oraz być podpisana przez przystępującego do Spółdzielni. Wzór deklaracji stanowi załącznik nr 1 oraz załącznik nr 2 dla członka osoby prawnej.
3. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca, od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu lub odmawiającej przyjęcia w poczet członków Zarząd powiadamia zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji członkowskiej podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
5. W razie podjęcia uchwały odmownej, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
6. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w terminie 30 dni od dnia jego wniesienia.
7. Spółdzielnia na wniosek podmiotu, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, wydaje zaświadczenie potwierdzające prawo do lokalu na zasadach spółdzielczych.

## IV. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

### § 14



1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - a) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu;
  - b) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni z wyłączeniem osób o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mających tej zdolności;
  - c) prawo do otrzymywania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
  - d) prawo do żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia;
  - e) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej, Zarządu z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu;
  - f) prawo do otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem art. 8.1 ust. 2 Ustawy;
  - g) prawo do zaznajamiania się z protokołami obrad organów Spółdzielni, uchwałami organów Spółdzielni ( z wyjątkiem spraw indywidualnych członków ), umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, protokołem lustracji, wnioskami polustracyjnymi oraz informacją o ich realizacji;
  - h) prawo do żądania wydania kolejnego odpisu obowiązującego Statutu oraz dokumentów wymienionych w lit. f) i g) niniejszego paragrafu na zasadach określonych w § 15 Statutu;
  - i) prawo do żądania przedstawiania kalkulacji wysokości opłat;
  - j) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni;
  - k) prawo do zgłaszania wniosków związanych z działalnością Spółdzielni i branie udziału w realizacji jej zadań statutowych;
  - l) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu lokatorskie lub własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu po spełnieniu wszelkich wymogów określonych w Statucie i Ustawie;
  - m) prawo zaskarżania do sądu zmiany wysokości opłat na zasadach przewidzianych w ustawie;
  - n) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie z nim zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni;

- o) prawo do żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
  - p) prawo do korzystania z świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności;
  - q) prawo do terminowego otrzymania odpowiedzi na pisma składane do organów Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę, w szczególności, gdy ujawnienie treści dokumentów naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

#### § 15

1. Koszty wydania kolejnych odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty określa Rada na wniosek Zarządu Spółdzielni.
2. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe udostępniane są na stronie internetowej Spółdzielni.

#### § 16

1. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami lub uzyskaniem kopii, o których mowa w § 14 ust. 2, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 7 dni.
2. Zaznajomienie z dokumentami oznacza prawo członka do wglądu w dokumenty Spółdzielni, z których może robić notatki i odpisy we własnym zakresie. Prawo to nie zabrania wydania członkowi kserokopii tych dokumentów na jego koszt.

#### § 17

Członek Spółdzielni zobowiązany jest:

- 1.

2. wnieść wymagany wkład budowlany lub mieszkaniowy oraz uczestniczyć w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową lokalu – określonych w umowie;
3. stosować się do postanowień Statutu, regulaminów i uchwał właściwych organów Spółdzielni;
4. dbać o dobro Spółdzielni, szanować mienie spółdzielcze i troszczyć się o jego zabezpieczenie;
5. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów;
6. uiszczać terminowo wszelkie opłaty związane z zajmowanym lokalem, miejscem postojowym w garażu wielostanowiskowym oraz utrzymaniem nieruchomości wspólnych, stanowiących mienie Spółdzielni;
7. zawiadamiać Spółdzielnię w formie pisemnej o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej;
8. udostępniać zajmowany lokal i pomieszczenia przynależne do lokalu lub wynajmowane na czas przeprowadzenia wymiany, naprawy, konserwacji urządzeń technicznych w uzgodnionym ze Spółdzielnią terminie;
9. w razie konieczności usunięcia awarii przy nieobecności lub odmowie członka, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale;
10. uzyskać zgodę Spółdzielni na używanie lub wynajem mieszkania lub jego części na cele inne niż mieszkalne;
11. podać Spółdzielni adres, telefon kontaktowy i dane osoby opiekującej się lokalem w razie wyjazdu lub czasowej nieobecności członka w swoim lokalu oraz zobowiązać najemcę w przypadku wynajmu lokalu mieszkalnego, do realizowania tego obowiązku;
12. podawać Spółdzielni aktualną liczbę osób faktycznie zamieszkujących lokal;
13. przystąpić w uzgodnionym terminie do sporządzenia aktu notarialnego, dotyczącego ustanowienia odrębnej własności lokalu i pokryć związane z tym koszty;
14. uzyskać zgodę Spółdzielni, ewentualnie właściwego organu administracji publicznej na wszelkie zmiany w lokalu w szczególności w zakresie wyburzania ścian, zmian w instalacji c.o. ( w tym wymiany kaloryferów ), zmian w instalacji wod.-kan., przed przystąpieniem do wykonywania robót.
15. uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie

SBM "Wolska Żelazna Brama"  
DRUGI SEKRETARZ SĄDOWY Radca Prawny

opłat zgodnie z postanowieniami Statutu oraz w wysokościach określonych przez Radę Nadzorczą w uchwałach dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.

- uczestniczyć w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.

## § 18

Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania

## V. UDZIAŁY, WPISOWE, WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE

### § 19

### § 20

- 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. Powyższe zasady dotyczą również osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

1(1). 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. 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 jak członkowie spółdzielni.

1(2). 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 art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

- Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez członka na pokrycie pełnych kosztów budowy lokalu.
- Wysokość wkładu budowlanego określa Rada na wniosek Zarządu.
- Przez koszty budowy lokalu, o których mowa w ust.1 rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na określony w umowie z członkiem lokal.
- Członek jest obowiązany wnieść wkład budowlany w sposób określony w umowie.

6. Za opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze 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.

§ 21

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

1. wstępnie – z chwilą rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowych, na podstawie planowanych kosztów budowy;
2. ostatecznie – po zakończeniu zadania inwestycyjnego, nie później niż w terminach wskazanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych

VI. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 22

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje 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 art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 7) upływu okresu wypowiedzenia, o którym mowa w § 23 Statutu.

2. Jeżeli członkowi przysługuje 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 Spółdzielni. Powyższe stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu.

§ 23

1. Właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Na wniosek członka Spółdzielni Zarząd może wyrazić zgodę na okres wypowiedzenia krótszy niż wymieniony w ust. 2.

4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 24

§ 25

§ 26

Członka zmarłego wykreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 27

§ 28

§ 29

1. Uchwały Zarządu, Rady i Walnego Zgromadzenia, których doręczenie przewiduje Statut powinny być doręczone członkom i osobom zainteresowanym pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem (zwrotnym poświadczeniem odbioru).
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom pod adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu.  
Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

## VII. FORMY ZASPOKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH

§ 30

1. Członkowie Spółdzielni – osoby fizyczne mogą zaspokajać potrzeby mieszkaniowe w następujących formach:

- a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- b) własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw;
- c) odrębnej własności lokalu;
- d)

2.

Członkom – osobom prawnym mogą przysługiwać:

- a) własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu,
- b) prawo odrębnej własności lokalu.

**A. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego**

§ 31

- 1. W budynkach stanowiących własność Spółdzielni członkom przysługuje prawo do lokali mieszkalnych o powierzchni odpowiadającej wysokości wniesionego wkładu budowlanego lub mieszkaniowego.
- 2. Członek Spółdzielni w zależności od rodzaju wniesionego wkładu budowlanego lub mieszkaniowego i zgłoszonego wniosku może uzyskać spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego własnościowego lub lokatorskiego.
- 3. Przed wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego ustanowienie prawa do tego lokalu innemu członkowi jest nieważne.
- 4. Zapisy ust. 1 i 2 w zakresie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nie dotyczą nowych inwestycji.

§ 32

- 1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
- 2. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego ustanowione na rzecz obojga małżonków lub jednego z nich w czasie trwania małżeństwa, należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe.
- 3. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego prawa do lokalu. Sąd może na żądanie jednego z małżonków znieść wspólność tego prawa.

4. Jeżeli stosunki majątkowe między małżonkami podlegają wspólności ustawowej, wkład budowlany lub mieszkaniowy należy przed przydzieleniem lokalu wspólnie do obojga małżonków, niezależnie od pochodzenia środków, z których został zgromadzony.

#### § 33

1. Przekazany członkom lokal powinien znajdować się w stanie technicznym umożliwiającym jego użytkowanie.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu przekraczające zakres określony w obowiązujących normach budowy mieszkań jest dokonywane z własnych środków członka Spółdzielni.
3. Przekazany członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu.

#### § 34

1. Lokal powinien być przejęty w terminie jednego miesiąca od dnia postawienia go do dyspozycji członka.
2. Z opłat eksploatacyjnych i innych należności przypadających na rzecz Spółdzielni nie wolno członkom i najemcom potrącać żadnych należności, z zastrzeżeniem art. 4 ust. 8 Ustawy.
3. Obowiązki Spółdzielni, członków oraz najemców lokali mieszkalnych w zakresie napraw i remontów lokali określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę.

### **B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

#### § 35


1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. 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 mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.



4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Do istniejących praw lokatorskich stosuje się przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i obecnego Statutu.
8. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal w wysokości ustalonej przez Zarząd, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych ( umorzeniem kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu ).
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w ustawie.
10. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 uiści wszystkie zaległe opłaty.
11. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
- 12.

§ 36

1. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni. Członek zobowiązany jest jednak pisemnie powiadomić Spółdzielnię o tej czynności, jeśli miałyby to wpływ na wysokość opłat.

  
 STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY  
 Anna Wiołczukowska

SBM "Wolska Żelazna Brama"  
 Radca Prawny  
 15  
 Stanisław Steckiewicz

2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

### § 37

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie 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 art. 4 ust. 1. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

### § 38

1.

Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

2.

3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

### § 39

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. 3. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z tą 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. 1-3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała 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 art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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 art. 11 ust. 2(1) i 2(2) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. 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.

8. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16(1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu.

9. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nieniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z 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 art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu

10. Wpłata należnego wkładu lub jego części następuje w ciągu miesiąca od daty wpłaty wartości rynkowej lokalu przez jego nabywcę.

### C. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

#### § 40

### D. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

#### § 41

1. W budynkach stanowiących własność Spółdzielni członkom przysługuje prawo używania przydzielonych im lokali mieszkalnych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. Prawo to powstaje w następstwie pisemnej umowy po wniesieniu wkładu budowlanego w wysokości pełnych kosztów budowy danego lokalu.

§ 42

STARY SEKRETARZ SĄDOWY

SBM "Wojska Żelazna Brama"  
Rada Prawny

17

Stanisław Szelekiewicz

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
- 3.
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

#### § 43

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przydzielone obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa należy wspólnie do obojga małżonków, bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa, do wspólności spółdzielczego prawa do lokalu w kwestiach nie uregulowanych w przepisach niniejszego paragrafu, przepisy o wspólności ustawowej stosuje się odpowiednio.
2. Ustanie wspólności majątkowej w razie ustania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednakże sąd, może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.
- 3.

#### § 44

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, w ramach podziału majątku wspólnego.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio przy orzeczonej separacji.

#### § 45

1. W przypadkach, gdy Ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
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 § 49 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 46

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.

§ 47

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, przepis art. 17<sup>9</sup> Ustawy o spółdzielniach stosuje się odpowiednio ( w ciągu roku muszą wyznaczyć pełnomocnika, który będzie ich reprezentował wobec Spółdzielni ).

§ 48

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas mogą oni wspólnie zbyć to prawo, albo:
  - a) dokonać dzieła spadku stwierdzającego, któremu ze spadkobierców przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
  - b) wyznaczyć spośród siebie w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa; w razie bezskutecznego upływu tego terminu, następuje wyznaczenie pełnomocnika w sądowym postępowaniu nieprocesowym; z wnioskiem w tej sprawie powinni wystąpić do sądu spadkobiercy w terminie 12 miesięcy od dnia otwarcia spadku, a po tym terminie z wnioskiem tym występuje do sądu Spółdzielnia.
2. Pełnomocnik ( przedstawiciel ) uprawniony jest do udziału w Zebraniu Członkowskim Budynku, lecz jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, to nie przysługuje mu czynne i bierne prawo wyborcze ani prawo udziału w głosowaniach.

§ 49

1. W przypadku 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

SBM "Wolska Żelazna Brama"  
 Radca Przewodny  
 STANISŁAW STANKIEWICZ

SEKRETARZ SĄDOWY  
 ANNA WILCZKOŁOWSKA

lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku 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.”,

#### § 50

Do egzekucji z własnościowego prawa stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

#### § 51

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba, że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

#### § 52

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą 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 albo osobę nie będącą 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.

### E. Prawo odrębnej własności lokali

#### § 53

#### § 54

#### § 55

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

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 5) inne postanowienia określone w statucie.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na 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.

3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjętych nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

## § 56

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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.

## § 57

SBM "Wojska Żelazna Brama"  
Redoła Prawny  
STANISŁAW SZCZĘKIEWICZ  
Stanisław Szczekiewicz  
Anna Wierzbowska

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### § 58

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### § 59

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości.

W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

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.

#### § 60

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.

Stwierdzenie z dnia 10.01.2025 r. SBM „Wolska Żelazna Brama”  
Przedstawiciel SBM: *[Podpis]*  
Przedstawiciel SBM: *[Podpis]*

22

Stwierdzenie z dnia 10.01.2025 r. SBM „Wolska Żelazna Brama”  
Przedstawiciel SBM: *[Podpis]*  
Przedstawiciel SBM: *[Podpis]*



## VIII. ROZLICZENIE Z TYTUŁU KOSZTÓW BUDOWY, WKŁADÓW, UDZIAŁÓW, RÓWNOWARTOŚCI PRAWA DO LOKALU

### A. Ponoszenie kosztów budowy lokali przez członków

#### § 61

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub 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.

#### § 62

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu albo miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym.

#### § 63

1. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 61<sup>23</sup> dokonuje się w dwóch etapach:
  - a) wstępne określenie kosztów inwestycji – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
  - b) ostateczne rozliczenie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię w terminie 6 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.
3. Po uzyskaniu decyzji Walnego Zgromadzenia, na warunkach przez nie określonych, założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.

#### § 64

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 61, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 65

Sposób rozliczania kosztów budowy, gruntów i ustalania wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada.

**B. Wkład mieszkaniowy – Rozliczenia z tytułu wkładu**

§ 66

1. Po wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ( i opróżnieniu tego lokalu ) Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej tego lokalu.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej prawa do lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
3. Wartość rynkową ustala się zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.
4. Wartość rynkową lokalu ustala biegły rzeczoznawca na koszt członka lub jego następcy prawnego.

§ 67

1. Rozliczeń, o których mowa w § 66 dokonuje się według stanu w dniu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

**C. Rozliczenie z tytułu wkładu budowlanego i ustalenie równowartości prawa do lokalu.**

§ 68

W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest zwrócić uprawnionemu równowartość tego prawa z uwzględnieniem postanowień zapisu § 49 Statutu.

§ 69

1. Równowartość własnościowego prawa do lokalu ustala się przyjmując za podstawę wartość rynkową tego prawa.
2. Spółdzielnia określa wartość rynkową prawa do tego lokalu w trybie przewidzianym w § 66 ust. 2, 3 i 4 z uwzględnieniem postanowień § 20 ust. 2 i 3 Statutu.

§ 70

1. Przysługująca uprawnionemu równowartość własnościowego prawa do lokalu ustalona w sposób określony w § 69 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal.
2. W sytuacji, gdy spółdzielcze własnościowe prawo jest obciążone hipoteką, Spółdzielnia jest obowiązana zwrócić osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 49 Statutu. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i o innym przeznaczeniu niż mieszkalny – na dzień wygaśnięcia tego prawa.
3. W razie zbycia ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych lub małżonka.

§ 71

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do mieszkania, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

§ 72

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 oraz 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

STANOWISKO SĄDOWE  
*Anna Wierzbowska*  
 ANNA WIERZBOWSKA

SBM "Wolska Żelazna Brama"  
 Rada Powszechna  
*Szymon Sierkiewicz*

#### D. Terminy wypłaty z tytułu wkładów oraz udziałów

##### § 73

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej, powinna być dokonana:
  - a)
  - b) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzeniu nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o treści postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku. Wypłata nie może nastąpić wcześniej niż po opróżnieniu lokalu.
  - c) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu budowlanego lub mieszkaniowego – w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o treści postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku. Wypłata nie może nastąpić wcześniej niż po opróżnieniu lokalu.
- 2.
3. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku Spółdzielni w okresie jej działalności.
- 4.
5. Roszczenia o zwrot wkładów ulegają przedawnieniu z upływem 10 lat.

#### E. Potrącenia z wkładów

##### § 74

Roszczenia Spółdzielni wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu a także innych należności przysługujących spółdzielni ( np. koszty odnowienia zwalnianego lokalu, koszt ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego ) Spółdzielnia potrąca:

1. z wkładu mieszkaniowego, należnego osobie uprawnionej,
2. z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należnej osobie uprawnionej.

#### IX. PRZEKSZTAŁCANIE WE WŁASNOŚĆ SPÓŁDZIELCZYCH PRAW DO LOKALI

§ 75

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:
  - a) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
  - b) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - c) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową prawa odrębnej własności lokalu, a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego i spłat, o których mowa w pkt. a i b.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej prawa do lokalu. Wartość rynkową ustala się zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami; koszt wyceny pokrywa zainteresowany.

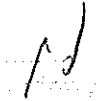
§ 76

Wpłaty o których mowa w § 75 wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest wnieść do Spółdzielni, w terminie nie przekraczającym 3 miesięcy, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

§ 77

1. Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub do lokalu o innym przeznaczeniu, w tym spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:
  - a) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1.1 Ustawy.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 78

  
 STARCZY SEKRETAŹ SĄDOWY  
 SBM "Wolska Żelazna Brama"  
 Radca Prawny 27  
 Stanisław Spółdzielczy

Splaty, o których mowa w § 77, wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni, w terminie nie przekraczającym 3 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

#### § 79

1. Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tę osobę lub osobę wskazaną ułamek udziału we współwłasności tego garażu, (przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe), po dokonaniu przez nią:
  - a) splaty wszelkich długów związanych z tym prawem,
  - b) splaty przypadającej na jego miejsce postojowe części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową i modernizacją.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1 pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.

#### § 80

### X. OPŁATY ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

#### § 81

1. Za użytkowanie lokali członkowie i osoby posiadające prawo do lokalu wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale ogólnych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Opłaty, o których mowa wyżej powinny być uiszczane, co miesiąc z góry, do 20-tego każdego miesiąca, bez obowiązku wzywania ze strony Spółdzielni.
3. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 jest ustalana na podstawie rozliczenia planowanych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku kalendarzowym, które zawiera kalkulację.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
5. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio na drodze sądowej.
6. Pożytki i inne przychody z nieruchomości Spółdzielni służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją, remontem i utrzymaniem zasobów Spółdzielni.
7. Rada Nadzorcza ustala zasady wynajmu lokali użytkowych, a Zarząd stawki i warunki wynajmu lokali użytkowych.

8. Od nie uiszczonych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
9. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i wysokość opłat za lokale mieszkalne uchwała Rada Nadzorcza.
10. W przypadku różnicy między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
11. Pożytki i inne przychody z nieruchomości Spółdzielni i własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

#### § 82

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 81, 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, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady może żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisu kpc o egzekucji z nieruchomości.

### XI. ZAMIANA MIESZKAŃ

#### § 83

1. Spółdzielnia w ramach posiadanych możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające potrzebom członków i ich rodzin.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd Spółdzielni na wniosek zainteresowanych członków, a zatwierdza Rada Nadzorcza.
3. Spółdzielnia umożliwia członkom dokonywanie zamiany ich lokali z osobami zajmującymi mieszkania w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni pod warunkiem przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na własnościowe prawo do lokalu.

#### § 84

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
2. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach: zamiana cywilna i zamiana spółdzielcza.
3. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie do odrębnej własności. Zamiana lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

STANISŁAW STURKIEWICZ  
STANISŁAW STURKIEWICZ  
STANISŁAW STURKIEWICZ

SBM "Wolska Żelazna Brama"  
Radca Prawny

29

Stanisław Sturkiewicz

4. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni pomiędzy członkami posiadającymi lokale będące przedmiotem zamiany uzależniona jest od zgody Zarządu.
5. Zamiana lokali między członkiem a członkiem innej Spółdzielni wymaga zgody obu Spółdzielni.
6. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela danego lokalu.
7. Uzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny winien być sprzedany w drodze przetargu.

#### §85

Szczegółowe zasady i tryb dokonywania zamiany lokali mieszkalnych określa regulamin opracowany przez Radę i uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### XII. UŻYTKOWANIE LOKALI

#### § 86

1. Zajmowany przez członka lub najemcę lokal mieszkalny powinien być używany wyłącznie na cele mieszkalne. Użytkowanie lokalu w całości lub części na cele inne niż mieszkalne wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Zasady użytkowania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### XIII. WYNAJEM LOKALI MIESZKALNYCH

#### § 87

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne.

### XIV. LOKALE UŻYTKOWE I GARAŻE WIELOSTANOWISKOWE

#### § 88

Lokalem użytkowym jest samodzielny lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalny.

#### § 89

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe członkom, jak i innym osobom na prowadzenie działalności gospodarczej lub zawodowej określonej w umowie ze Spółdzielnią. Działalność ta nie może być uciążliwa dla otoczenia.
2. Zmiana charakteru działalności prowadzonej w lokalu wymaga zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie, poprzedzonej opinią Komitetu Domowego.

Skonstatawałam / Skonstatowałem  
 SPDM "Wolska Żelazna Brama"  
 Sądca Prawny  
 STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY  
 30  
 dnia ..... w .....  
 (Podpis)



§ 90

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ograniczonym prawem rzeczowym.

§ 91

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielnia może ustanawiać spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym na rzecz członków Spółdzielni po wniesieniu wkładu budowlanego.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Prawo to wygasa z przyczyn przewidzianych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym mogą być wykorzystywane wyłącznie na przechowywanie pojazdów mechanicznych.

**XV. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

§ 92

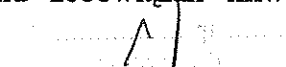
Organami Spółdzielni są:

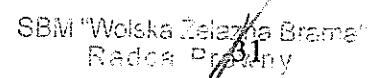
- A. Walne Zgromadzenie,
- B. Rada Nadzorcza,
- C. Zarząd,
- D. Zebranie Członkowskie Budynku.

**A. WALNE ZGROMADZENIE**

§ 93

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni i pomimo przekroczenia 500 członków nie podlega podziałowi na części.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w głosowaniu. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni,

  
 STARZY SZEF  
 STARY SZEF  
 ANNA WINIARSKA

SBM "Wolska Żelazna Brama"  
 Rada Nadzorcza  
  
 Stanisław

zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w Walnym Zgromadzeniu, na którym uchwała będzie poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

Do podjęcia uchwały o zbyciu udziałów w użytkowaniu wieczystym działki numer 5/8 w obrębie 5-03-06 znajdującej się w Warszawie przy ul. Twardej 16a wraz z udziałem w prawie własności budynku przy ul. Twardej 16a w Warszawie konieczne jest, aby za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w głosowaniu.

4. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

#### § 94

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:

a) Rady Nadzorczej,

b) przynajmniej jednej dziesiątej, nie mniej jednak niż trzech członków.

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).

#### § 95

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać:

a) Zarząd,

b) Rada Nadzorcza,

c) członkowie.

2. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane w siedzibie Zarządu Spółdzielni i opublikowane w Internecie na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 96

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków i planów perspektywicznej działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni, w tym rozpoczynania inwestycji;
2. rozpatrywanie sprawozdań Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach. Udzielanie absolutorium członkom Zarządu oraz ich odwoływanie w razie nie uzyskania absolutorium;
3. ocena pracy Rady Nadzorczej i jej członków, rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań rocznych Rady Nadzorczej, udzielanie absolutorium członkom Rady Nadzorczej,
4. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
5. podejmowanie uchwał w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej ( dochodu ogólnego ) lub sposobu pokrycia strat;
6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zakładu lub wyodrębnionej jednostki organizacyjnej. Przepisu art. 38 § 1 pkt 5 ustawy Prawo spółdzielcze oraz niniejszego Statutu nie stosuje się do ustanowienia prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych
7. oznaczanie w formie uchwał najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, ( zatwierdzanie wszystkich kredytów, awali, poręczeń itd. );
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
10. uchwalanie Statutu, jego zmian i uzupełnień na wniosek Zarządu;
11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz innych organizacji;
12. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
13. uchwalanie regulaminów: Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i zasad wynagradzania jej członków, Zebrań Grup Członkowskich i innych, jeśli Statut to przewiduje;
14. ocena realizacji uchwał i wniosków z poprzedniego Walnego Zgromadzenia oraz podejmowanie stosownej uchwały
15. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

## § 97

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. 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.

## § 98

Sprawozdanie roczne i materiały Walnego Zgromadzenia wyklada się do wglądu w siedzibie Spółdzielni dla wszystkich członków Spółdzielni.

## § 99

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w Statucie. Wyjątek stanowi odwołanie członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium. W przypadku nie uzyskania absolutorium przez członków Rady, Walne Zgromadzenie może odwołać członków Rady Nadzorczej którym nie udzielono absolutorium przed upływem kadencji 2/3 głosów Walnego Zgromadzenia.
2. Walne Zgromadzenie nie może skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw. Natomiast może odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad. Odroczenie spraw objętych porządkiem obrad do kolejnego Walnego Zgromadzenia nie dotyczy rozpatrywania odwołań w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym oraz realizacji uchwał i wniosków z poprzedniego Walnego Zgromadzenia.
3. Głosowania podczas obrad są jawne; wyjątek stanowią wybory, odwołania i absolutorium dla członków Zarządu oraz absolutorium dla członków Rady. Na żądanie 1/5 obecnych, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach z wyłączeniem wyboru Prezydium.
4. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa stanowi inaczej. Uchwały dotyczące zmian Statutu podejmowane są większością 2/3 głosów oddanych na Walnym Zgromadzeniu.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów do podjęcia uchwał uwzględnia się głosy oddane za uchwałą i oddane przeciw.
6. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 4 tygodni protokół podpisany przez Przewodniczącego Prezydium i Sekretarza.
7. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia są jawne i udostępniane do wglądu członkom Spółdzielni oraz organom wskazanym w Ustawie.

- 8. Protokoły oraz karty do głosowania przechowuje Zarząd przez okres co najmniej 10 lat.

§ 100

- 1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy i są umieszczane na tablicach ogłoszeń w budynkach.
- 2. Uchwała sprzeczna z Ustawą jest nieważna.
- 3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.
- 4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia tego Walnego Zgromadzenia jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
- 5. Jeżeli Ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin 6 tygodniowy biegnie od dnia zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
- 6. Tryb prowadzenia Walnych Zgromadzeń, przeprowadzania wyborów oraz podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.


**B. RADA NADZORCZA**

§ 101

- 1. Rada Nadzorcza realizuje zadania przypisane jej przez Statut oraz sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
- 2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 102

- 1. Rada Nadzorcza składa się z 13 osób wybieranych w głosowaniu tajnym, po jednym członku z każdego budynku.
- 2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata licząc od dnia jej pierwszego posiedzenia. Funkcję członka Rady można pełnić nieprzerwanie przez dwie kolejne kadencje.
- 3. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być osoba pozostająca ze Spółdzielnią w stosunku pracy lub zatrudniona na podstawie innej umowy.
- 4. Rada Nadzorcza obraduje na posiedzeniach, które są protokołowane.

  
 STANISŁAW STECKIEWICZ  
 ST. PRZEDSIĘBIORCA  
 STANISŁAW STECKIEWICZ

SBM "Wolska Żelazna Brama"  
 Radca Prawny  
 35  
 Stanisław Steckiewicz

5. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania zwołuje Zarząd w terminie do 7 dni od daty zakończenia Walnego Zgromadzenia dokonującego wyboru.
6. Członkom Rady przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w kwocie równej  $\frac{1}{2}$  minimalnego wynagrodzenia za pracę.

### § 103

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno – kulturalnej w terminie do końca lutego danego roku obrachunkowego;
2. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych;
  - 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 Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków;
3. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
4. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni (w tym regulaminu organizacyjnego) i zasad wynagradzania pracowników Spółdzielni;
5. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
6. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań ze swojej działalności;
7. podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki lub nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością;
8. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady, przez nią upoważnionych;
9. żądanie wszelkich sprawozdań i wyjaśnień od Zarządu;
10. przeglądanie ksiąg i dokumentów oraz bezpośrednio cokwartalne sprawdzanie stanu majątku Spółdzielni i sposobów zarządzania tym majątkiem;
11. bezpośrednia kontrola realizacji uchwalonych przez Radę planów gospodarczych, inwestycyjnych i programów działalności społecznej oraz wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni;
12. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Zarządu;
13. zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w Statucie;

- 3000
14. podejmowanie uchwał niezbędnych do prawidłowego prowadzenia działalności Spółdzielni i delegowanie członków Rady do czasowego pełnienia funkcji członków Zarządu;
  - 15.
  16. uchwalanie regulaminu pracy Zarządu;
  17. wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców;
  18. ustalanie zasad i wysokości wynagradzania oraz nagradzania członków Zarządu;
  19. podejmowanie uchwał o wysokości opłat mieszkaniowych i innych opłat;
  20. uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Zarządu;
  21. uchwalanie zasad rozliczania kosztów nowych inwestycji na poszczególne lokale oraz zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni.

#### § 104

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona w głosowaniu tajnym przewodniczącego, zastępcę, sekretarza oraz dokonuje wyboru komisji rewizyjnej.
2. Prezydium Rady składa się z przewodniczącego, jego zastępcy, sekretarza i przewodniczącego komisji rewizyjnej.
3. Prezydium Rady ma za zadanie organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
4. W miarę potrzeby Rada powołuje komisje określając zakres ich działania.

#### § 105

1. Rada podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym. Na żądanie  $\frac{1}{4}$  członków Rady Nadzorczej obecnych na posiedzeniu przewodniczący wprowadza tajne głosowanie, jeżeli nie ma wniosku o głosowanie imienne.
2. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu tajnym w sprawach osobowych oraz innych przypadkach określonych w Ustawie i Statucie.
3. Na żądanie  $\frac{1}{4}$  członków Rady, obecnych na posiedzeniu, przewodniczący wprowadza głosowanie imienne z zastrzeżeniem ust. 1. i 2.
4. Do ważności podejmowanych uchwał wymagana jest obecność na posiedzeniu co najmniej połowy składu Rady.

#### § 106

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa w następujących przypadkach:
  - a) z upływem kadencji;
  - b) w razie ustania członkostwa w spółdzielni;
  - c) w razie zrzeczenia się mandatu;
  - d) w razie odwołania przed upływem kadencji na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, które dokonało wyboru podjętej większością  $\frac{2}{3}$  głosów obecnych na Walnym Zgromadzeniu;

- e) w razie powstania w toku kadencji okoliczności wyłączających członkostwo w Radzie, o których mowa w Ustawie i niniejszym Statucie.
2. W razie wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej przeprowadza się wybory uzupełniające. Wybrani w wyborach uzupełniających członkowie Rady Nadzorczej są wybierani do końca kadencji członka Rady, którego zastępują.
3. Jeżeli Rada Nadzorcza wyznaczy z konieczności jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, członkostwo tych osób w Radzie ulega zawieszeniu na czas pełnienia funkcji w Zarządzie.

#### § 107

Szczegółowe zasady dotyczące wyboru prezydium i komisji Rady, zawieszania w pełnieniu czynności, zwoływania posiedzeń Rady, procedury zwoływania obrad i podejmowania uchwał określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### C. ZARZĄD

#### § 108

Zarząd realizuje zadania określone w Statucie, kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

#### § 109

1. Zarząd składa się, co najmniej z dwóch członków, jednak nie więcej niż trzech. Do Zarządu mogą być wybierane wyłącznie osoby fizyczne. Wyboru i odwołania Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza większością 2/3 głosów w głosowaniu tajnym.
2. Członkowie Zarządu w tym osobno Prezes i jego zastępcy wybierani są przez Radę Nadzorczą w drodze konkursu na czas nieokreślony.
3. Członkiem Zarządu może zostać osoba spełniająca następujące wymagania:
- a) wykształcenie wyższe: w zakresie zarządzania, prawnicze, ekonomiczne lub techniczne,
  - b) dobry stan zdrowia,
  - c) niekaralność oraz oświadczenie, że nie toczy się przeciwko niej postępowanie karne,
  - d) odpowiedni staż pracy na stanowiskach kierowniczych ( minimum 5 lat )
4. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.



## § 110

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) podejmowanie uchwał w sprawie przyjmowania na członków Spółdzielni, ustanowienia spółdzielczego prawa lub prawa odrębnej własności lokalu oraz najmu lokali mieszkalnych i użytkowych;
  - b) składanie oświadczeń woli w imieniu Spółdzielni;
  - c) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno – kulturalnej;
  - d) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych, technicznych i finansowych;
  - e) zabezpieczenie majątku Spółdzielni;
  - f) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych i rzeczowych oraz ich przedkładanie Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
  - g) zwoływanie Walnego Zgromadzenia;
  - h) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań, zgodnie z § 96 Statutu;
  - i) sporządzanie projektu uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oraz projektu uchwały w sprawie pokrycia strat bilansowych;
  - j) udzielanie pełnomocnictw z uwzględnieniem zakresu działania Zarządu określonego w Statucie i obowiązujących przepisach prawa;
  - k) współdziałania z organami władzy samorządowej, administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi;
  - l) opracowywanie materiałów i wniosków dla Rady Nadzorczej w związku z realizacją zadań Rady;
  - ł) terminowe odpowiadanie na pisma grup członkowskich, komitetów domowych i członków Spółdzielni;
  - m) ustalanie wynagrodzeń pracowników Spółdzielni i wprowadzanie regulaminów;
  - n) prowadzenie odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości;
  - o) prowadzenie odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej, Walnemu Zgromadzeniu i Zebraniu Członkowskiemu Budynku.

## § 111

1. Posiedzenia Zarządu są zwoływane co najmniej raz w miesiącu przez prezesa, a podczas jego nieobecności przez osobę go zastępującą.

SBM "Wolska Żelazna Brama"  
Radca Prawny

STARSZY SEKRETARZ GŁÓWNY

39

Stanisław Stęcki

2. W okresach pomiędzy posiedzeniami Zarząd działa na podstawie podziału czynności, wykonywanych przez jego poszczególnych członków.
3. Posiedzenia Zarządu są protokołowane. Protokół podpisują wszyscy członkowie Zarządu obecni na posiedzeniu.

#### § 112

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy pod stemplem imiennym.

#### § 113

Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

#### § 114

Szczegółowe zasady dotyczące pracy Zarządu określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### D. ZEBRANIA CZŁONKOWSKIE BUDYNKU

#### § 115

1. Zebrania Członkowskie Budynku wykonują samorząd mieszkańców. Zebranie może ważne obradować przy obecności, co najmniej 10 procent członków mieszkających w danym budynku.
2. Zebranie Członkowskie Budynku zwołane w drugim terminie może również ważne obradować przy mniejszej liczbie przybyłych na Zebranie Członkowskie Budynku, jednak nie mniejszej niż 5 procent.

#### § 116

1. Członkowie, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego uczestniczą w zebraniu właściwym dla danego budynku.
2. O zebraniu Członkowskim Budynku członkowie zawiadamiani są indywidualnie i przez ogłoszenia ogólne w terminie 10 dni przed zebraniem.

#### § 117

Do uprawnień Zebrania Członkowskiego Budynku należy:

1. wybór, spośród członków zamieszkałych w danym budynku co najmniej dwóch kandydatów na członka Rady Nadzorczej i członków Komitetu Domowego oraz wycofanie rekomendacji dla członka Rady Nadzorczej.
2. wyrażanie swoich opinii i zgłaszanie do właściwych organów Spółdzielni wniosków dotyczących spraw Spółdzielni;
3. ocena działalności administratorów budynków oraz zgłaszanie w tej sprawie stosownych wniosków Zarządowi;
4. zgłaszanie wniosków w sprawach planów remontowych i finansowych poszczególnych budynków.

#### § 118

1. Zebrania Członkowskie Budynku są zwoływane przez Komitety Domowe lub Zarząd co najmniej raz w roku.
2. O terminie zebrania oraz porządku obrad, zwołujący powiadamia co najmniej 10 dni przed zebraniem. Do 5 dni przed zebraniem członkowie mogą zgłaszać uwagi dotyczące porządku obrad.
3. Zarząd jest zobowiązany zwołać zebranie także na żądanie co najmniej 1/10 członków.
4. Zebrania Członkowskie Budynku mogą być zwoływane także przez Radę Nadzorczą.

#### § 119

1. Obrady Zebrania Członkowskiego Budynku otwiera członek Komitetu Domowego lub Rady Nadzorczej.
2. Zebranie Członkowskie Budynku wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium.
3. W obradach Zebrania Członkowskiego Budynku mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej.
4. W Zebraniu Członkowskim Budynku mogą uczestniczyć mieszkańcy budynku bez głosu decydującego, z zastrzeżeniem punktów wskazanych w odrębnym regulaminie obrad Zebrania Członkowskiego Budynku
5. Protokoły z obrad oraz karty do głosowania są przechowywane w biurze Zarządu przez okres 10 lat.

#### § 120

Zebranie Członkowskie Budynku podejmuje decyzje w głosowaniu jawnym z wyjątkiem wyboru kandydatów na członków Rady Nadzorczej i wycofania rekomendacji dla członka Rady Nadzorczej oraz członków Komitetów Domowych, dokonywanych w głosowaniu tajnym. Od decyzji Zebrania Członkowskiego Budynku przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej. Na żądanie jednej czwartej członków obecnych na Zebraniu Członkowskim Budynku przewodniczący zarządza tajne głosowanie w innych sprawach.

## § 121

Szczegółowe zasady dotyczące zwoływania Zebrań Członkowskich Budynku i procedury obrad określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## XVI. KOMITETY DOMOWE

### § 122

Komitety Domowe stanowić powinny istotny czynnik integracji środowiska, kształtowania stosunków międzyludzkich, dbałości o mienie spółdzielcze i społeczne.

### § 123

Do zadań Komitetów Domowych należy w szczególności:

- a) kontrola i ocena właściwego wykonywania obowiązków służbowych przez pracowników administracji i inne osoby, wykonujące prace w budynku;
- b) zgłaszanie wniosków dotyczących pracowników wymienionych w pkt. a;
- c) opiniowanie wniosków dotyczących pracowników wymienionych w pkt. a;
- d) stawianie wniosków i wysuwanie propozycji do organów Spółdzielni, mających na celu zwiększanie bezpieczeństwa mieszkańców budynków, poprawę warunków eksploatacyjnych, higienicznych, porządkowych i estetycznych w budynku oraz w lokalach;
- e) opiniowanie wniosków dotyczących wynajmu lokali użytkowych.

### § 124

1. Członkiem Komitetu Domowego może być tylko członek zamieszkujący w danym budynku.  
Z głosem doradczym w obradach Komitetu Domowego mogą uczestniczyć członkowie rodzin.
2. Komitet Domowy składa się z 3 do 10 osób wybranych na okres 3 lat przez Zebranie Członkowskie Budynku.
3. Komitet Domowy wybiera ze swego grona przewodniczącego, wiceprzewodniczącego i sekretarza.
4. Regulamin Komitetów Domowych uchwała Rada Nadzorcza.

## XVII. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

### § 125

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu pokrewieństwa.

#### § 126

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących. Nie dotyczy to wyborów.

#### § 127

1. 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.

2. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. O uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszonych członka Rady rozstrzyga Walne Zgromadzenie.

#### § 128

Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

#### § 129

Uchwały podejmowane przez Radę lub Zarząd, a dotyczące wszystkich członków Spółdzielni powinny być podawane do wiadomości wszystkim członkom przez umieszczenie na tablicach ogłoszeń w budynkach.

### **XVIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### § 130

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego w interesie swoich członków.

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

43

2. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi i innymi środkami finansowymi.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie opracowanych planów.

#### § 131

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
  - a) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich;
  - b) fundusz zasobowy, powstający z wpłat przez członków wpisowego i innych wartości majątkowych określonych w ustawie;
  - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - a) fundusz remontowy
  - b) fundusz inwestycyjny
3. Zasady tworzenia funduszy celowych i gospodarowanie tymi funduszami określa Walne Zgromadzenie na wniosek Rady Nadzorczej.

#### § 132

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Po podjęciu stosownej uchwały przez Radę Nadzorczą sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega sprawdzeniu stosownie do obowiązujących przepisów prawnych.
3. Obowiązujące sprawozdania wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na dwa tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo materiały te przeglądać i robić z nich odpisy.
4. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy Prawa Spółdzielczego i innych ustaw.

### XIX. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

#### § 133

1. Sprawy wynikające ze stosunku członkostwa wnoszone przez członków bądź kandydatów na członków do Zarządu, albo do Rady Nadzorczej, powinny być rozpatrzone w terminie 1 miesiąca.
2. Od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, pochodnych od tego stosunku, które według Statutu należą do właściwości Zarządu, członkom przysługuje prawo wniesienia odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do Rady Nadzorczej. Nie ma odwołania od uchwały Rady, podjętej w wyniku rozpatrywania przez nią odwołania od uchwały Zarządu.
3. Od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, albo pochodnych od tego stosunku, które według Statutu należą do właściwości Rady Nadzorczej,

członkom przysługuje prawo wniesienia odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do Walnego Zgromadzenia.

4. Odwołania, o których mowa w ustępach 2 i 3 mogą być wnoszone w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia o uchwale Zarządu albo Rady, za pośrednictwem organu, który je wydał. Członek, którego praw lub obowiązków uchwała bezpośrednio (imiennie) dotyczy powinien być o niej zawiadomiony na piśmie za pokwitowaniem lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Zawiadomienie o uchwale powinno zawierać pouczenie o prawie odwołania się od uchwały, terminie wniesienia odwołania i o skutkach jego niezachowania.
5. Od decyzji Zebrania Członkowskiego Budynku przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty jej uchwalenia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
6. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w terminie miesiąca od dnia jego wniesienia przez członka, a Walne Zgromadzenie na swym najbliższym posiedzeniu.
7. Spółdzielnia jest obowiązana doręczyć odwołującemu się odpis uchwały organu odwoławczego wraz z uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od daty jej podjęcia listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru.

#### § 134

1. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza członka w dochodzeniu praw w drodze sądowej. W razie wystąpienia na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
2. Uchwały sprzeczne z Ustawą są nieważne.

#### § 135

Zarząd jest uprawniony do zakwestionowania uchwały Rady Nadzorczej w razie stwierdzenia jej niezgodności z prawem lub gdy mogłaby ona być szkodliwa dla Spółdzielni. Zarząd zwraca się w tym przypadku do Walnego Zgromadzenia o uchylene uchwały Rady.

#### § 136

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa jest obligatoryjne jedynie wówczas, gdy Ustawa tak stanowi.
2. Sprawami pochodnymi od stosunku członkostwa są indywidualne sprawy majątkowe członków Spółdzielni.

Za zgodność z oryginałem

stwierdza ... STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY  
Sekretarz Sądowy

2019-04-26

Ania Wierchołowska

SBM "Wolska Żelazna Brama"  
Radca Prawny

3. Jeżeli przepisy Ustawy i Statutu nie stanowią inaczej, terminy dla postępowania wewnątrzspółdzielczego są terminami przywracalnymi, których uchybienie może być usprawiedliwione szczególnymi przyczynami. Decyzje w tym przedmiocie podejmuje organ odwoławczy.
4. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 5 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami.
5. Po wyczerpaniu postępowania wewnątrzspółdzielczego lub bezskutecznym upływie terminu rozpatrzenia odwołania przez organ odwoławczy, członek może dochodzić swoich praw na drodze sądowej.
6. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest jawne, a członkowi przysługuje prawo wglądu do akt i uczestniczenia w postępowaniu odwoławczym we wszystkich instancjach.

## XX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 137

1. Zmiany Statutu uchwalane są przez Walne Zgromadzenie większością kwalifikowaną 2/3 głosów oddanych i wchodzi w życie z dniem zarejestrowania przez Sąd.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa spółdzielczego i innych ustaw.
3. Zmiany Statutu nie ograniczają uprawnień nabytych na podstawie poprzednich postanowień Statutu.
4. Regulaminy uchwalone na mocy dotychczas obowiązującego Statutu są obowiązujące do czasu uchwalenia nowych Regulaminów z zastrzeżeniem, że postanowienia sprzeczne z niniejszym Statutem i Ustawą są nieważne.

Za zgodność z oryginałem

stwierdza ..... STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY  
Sekretarz Sądu

2019-04-26

Ania Wierchołowska

SBM "Wojska Żelazna Brama"  
Radca Prawny

46

Stanisław Steckiewicz