

# **S T A T U T**



## SPIS TREŚCI

DZIAŁ I	POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI _____	5
DZIAŁ II	CZŁONKOWIE ICH PRAWA I OBOWIĄZKI _____	7
DZIAŁ III	POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE _____	12
DZIAŁ IV	ORGANY SPÓŁDZIELNI _____	13
DZIAŁ V	TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI _____	24
DZIAŁ VI	ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW _____	32
DZIAŁ VII	ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU _____	33
DZIAŁ VIII	PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI _____	36
DZIAŁ IX	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI _____	38
DZIAŁ X	PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE _____	43



## **DZIAŁ I**

### **POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 1**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dąbrowie Białostockiej zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest: 16-200 Dąbrowa Białostocka, ul. Generała Nikodema Sulika 4.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
5. Wszystkie organy Spółdzielni pełnią służebną rolę wobec członków Spółdzielni, mając na względzie ochronę ich słuszych interesów i są obowiązane chronić majątek Spółdzielni oraz interesy i prawa jej członków zagwarantowane w Statucie oraz w przepisach prawa.

#### **§ 2 – uchylony**

#### **§ 3**

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

#### **§ 4**

Przedmiotem działalności Spółdzielni może być:

1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
2. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
3. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
4. budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
5. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, mienie jej członków,
6. produkcja ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
7. uchylony

#### **§ 5**

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:

1. prowadzi działalność inwestycyjną,
2. nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w wieczyste użytkowanie,
3. zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,

**§ 6**

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

**§ 7**

Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 3.

## **DZIAŁ II**

### **CZŁONKOWIE ICH PRAWA I OBOWIĄZKI**

#### **1. Członkostwo w Spółdzielni**

##### **§ 8**

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, której:
  - 1) przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa).
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa do odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności. Osobie prawnej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, której przysługuje własność lokalu.
5. 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.

##### **§ 9**

1. Członkostwo osób, o których mowa w § 8 ust. 1, 2 i 3 powstaje z mocy prawa z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) nabycia ekspektatywy własności,
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o

## **Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dąbrowie Białostockiej**

---

gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

2. Nabycie członkostwa osób, o których mowa w § 8 ust. 1, 2 i 3 stwierdza Zarząd na podstawie oryginału dokumentów potwierdzających nabycie spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, dokonując wpisu w protokole zarządu. Wpis w protokole zarządu stanowi podstawę dla dokonania odpowiednich zmian w rejestrze członkowskim.
3. O przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w § 8 ust. 4 decyduje Zarząd w formie uchwały podjętej w terminie 1 miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej. Deklaracja członkowska powinna być złożona w formie pisemnej oraz zawierać: imię i nazwisko osoby ubiegającej się o przyjęcie (w przypadku osoby prawnej – jej nazwę), miejsce zamieszkania (adres siedziby), numer PESEL (NIP osoby prawnej).  
O uchwale o przyjęciu w poczet członków bądź uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w terminie dwóch tygodni od daty jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie nie później, niż w terminie 2 miesięcy od dnia jego wniesienia.
4. Członkostwo osób, o których mowa w § 8 ust. 5 powstaje z chwilą uprawomocnienia się postanowienia sądu. W sytuacji zaś bezskutecznego upływu wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu na wystąpienie do sądu Zarząd podejmuje uchwałę o przyjęciu w poczet członków jednej z osób uprawnionych. Postanowienia ust. 3 stosuje się odpowiednio.

### **§ 10**

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska, nr PESEL oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do osób prawnych – nazwę, nr KRS lub NIP, adres siedziby, datę przyjęcia w poczet członków, datę ustania członkostwa, a nadto informację o bieżącym zadłużeniu członka wobec Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr, o którym mowa w pkt 1.
3. Rejestr, o którym mowa w ust. 1 może być prowadzony w formie elektronicznej.

## **2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni**

### **§ 11 – uchylony**

## **3. Wpisowe i udział**

### **§ 12**

1. Członek, który nabywa członkostwo począwszy od dnia 9 września 2017 r. nie wnosi wpisowego oraz udziałów.
2. Udziały wniesione przez członków, których członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017 r. nie podlegają waloryzacji.
3. Wpisowe wniesione przez członków, których członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017 r. nie podlega zwrotowi.
4. Członek Spółdzielni, którego członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017r. nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały za



**Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Dąbrowie Białostockiej**

---

wyjątkiem wpłat przekraczających ilość udziałów, których zadeklarowania wymagał statut obowiązujący w chwili składania deklaracji członkowskiej.

5. Osobie, której ustało członkostwo przysługuje prawo do zwrotu wpłaconych udziałów. Zwrot wpłat za udziały następuje w ciągu 3 miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem ich wypłaty.
6. Spółdzielnia wypłaca osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym oświadczeniu udziały po śmierci członka.

#### **4. Prawa członków**

##### **§ 13**

#### **1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:**

1. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z wyjątkiem § 40 pkt 6,
  2. prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  3. prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  4. prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
  5. prawo żądania w trybie określonym w statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw lub projektów uchwał,
  6. prawo do zaznajomienia się z protokołami obrad organów Spółdzielni oraz otrzymywania kopii tych protokołów, z wyjątkiem indywidualnych spraw członków,
  7. prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
  8. prawo żądania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów,
  9. prawo przeglądania rejestru członków,
  10. prawo zaznajomienia się z rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami i fakturami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi oraz otrzymania kopii tych dokumentów,
  11. prawo zaznajomienia się z protokołem lustracji oraz wnioskami polustracyjnymi i informacją o ich realizacji oraz otrzymywania kopii tych dokumentów,
  12. prawo zapoznania się z uchwałami organów Spółdzielni oraz otrzymywania kopii tych dokumentów, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
  13. prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni w sprawach określonych w statucie,
  14. prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
  15. prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  16. prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  17. prawo żądania zawarcia umowy:
    - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
    - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
    - c) uchylony
  18. prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat,
  19. prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
  20. korzystanie z innych praw określonych w statucie.
- #### **2. uchylony**

## **Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dąbrowie Białostockiej**

---

3. Koszty sporządzenia kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 6, 10, 11 i 12, ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
4. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać.
5. 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. 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 siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

### **5. Obowiązki członków**

#### **§ 14**

Członek obowiązany jest:

1. przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. uchylony,
3. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
4. uiszczać terminowo opłaty eksploatacyjne,
5. uchylony,
6. członek, którego członkostwo powstaje z mocy prawa, a w związku z czym nie składa deklaracji członkowskiej jest obowiązany do złożenia w siedzibie Spółdzielni, w terminie 7 dni od nabycia spółdzielczego prawa pisemnego oświadczenia zawierającego aktualne miejsce zamieszkania członka oraz liczbę osób wspólnie zamieszkujących,
- 6<sup>1</sup>. zawiadamiać Spółdzielnię o każdorazowej zmianie danych wskazanych w deklaracji członkowskiej lub w oświadczeniu, o którym mowa w pkt. 6 mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią, a w szczególności na wysokość opłat. W przypadku uchybienia powyższemu obowiązkowi uznaje się, iż wszelka korespondencja kierowana na adres członka podany w deklaracji członkowskiej lub pisemnym oświadczeniu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym będzie miała moc doręczenia,
7. korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
8. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
9. uzyskać zgodę Spółdzielni na wynajęcie lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
10. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
11. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,
12. niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
13. udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
14. udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, na zlecenie właściciela lokalu lub Spółdzielni,
15. udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
16. wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni,
17. uzyskać pisemną zgodę Zarządu na wszelkie zmiany w zakresie zmian konstrukcyjnych ścian, instalacji elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania.

**6. Ustanie członkostwa**

**§ 15**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkowi nie przysługuje w Spółdzielni inne spółdzielcze prawo lub prawo odrębnej własności lokalu, lub udział w tym prawie,
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie, jeżeli członkowi nie przysługuje w Spółdzielni inne spółdzielcze prawo lub prawo odrębnej własności lokalu, lub udział w tym prawie,
  - 3) zbycia odrębnej własności lokalu lub udziału w odrębnej własności lokalu, jeżeli członkowi nie przysługuje w Spółdzielni inne spółdzielcze prawo lub prawo odrębnej własności lokalu, lub udział w tym prawie,
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie, jeżeli członkowi nie przysługuje w Spółdzielni inne spółdzielcze prawo lub prawo odrębnej własności lokalu, lub udział w tym prawie,
  - 5) w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 oraz art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje również na skutek:
  - 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
  - 2) śmierci członka będącego osobą fizyczną, a w odniesieniu do osoby prawnej jej ustania.

**§ 16**

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

**§ 17**

Zmarłego członka Zarząd skreśla z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną, ze skutkiem od dnia jej ustania.

**§ 18**

Fakt ustania członkostwa stwierdza Zarząd na podstawie oryginału dokumentów potwierdzających zaistnienie zdarzeń, o których mowa w § 15 ust. 1 i 2, dokonując wpisu w protokole zarządu. Wpis w protokole zarządu stanowi podstawę dla dokonania odpowiednich zmian w rejestrze członkowskim.

**§ 19 – uchylony**

**§ 20 – uchylony**

**§ 21 – uchylony**

## **DZIAŁ III**

### **POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

#### **§ 22**

1. Od uchwał podjętych przez Zarząd w indywidualnych sprawach pomiędzy członkiem a Spółdzielnią w przedmiocie przyjęcia w poczet członków lub odmowy przyjęcia w poczet członków członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.
2. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.

#### **§ 23**

Wszelkie wnioski członków Spółdzielni kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 30 dni, a jeżeli sprawa wymaga badań i analiz lub jest skomplikowana - w ciągu 60 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

**§ 24 – uchylony**

**§ 25 – uchylony**

## DZIAŁ IV

### ORGANY SPÓŁDZIELNI

#### § 26

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, zgłoszonych w sposób określony w dalszych postanowieniach statutu. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uznaje się, że uchwała została podjęta, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w posiedzeniu organu.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

#### 1. Walne Zgromadzenie

#### § 27

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni i jest zwoływane bez podziału na części.

#### § 28

1. Członek spółdzielni będący osobą fizyczną może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Osoba prawna może brać udział w Walnym Zgromadzeniu wyłącznie przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone w oryginale do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
2. Pełnomocnikiem członka będącego osobą fizyczną nie może być członek Zarządu Spółdzielni, ani osoba będąca pracownikiem Spółdzielni.
3. Każdy członek ma na Walnym Zgromadzeniu jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

**§ 29**

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

**§ 30**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie zawiadamiani są na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia poprzez:
  - 1) umieszczanie informacji w skrzynkach pocztowych,
  - 2) zamieszczenie ogłoszeń na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o wyłożeniu wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Prawo do zgłaszania projektów uchwał oraz zamieszczania oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia przysługuje: Zarządowi, Radzie Nadzorczej i członkom.
4. Członkowie mogą zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
5. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
7. Terminy do wniesienia żądań, projektów uchwał oraz poprawek, o których mowa w ustępach poprzedzających będą liczone od daty ich wpływu do siedziby Spółdzielni.

**§ 31**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 30. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu, a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach dotyczących:

**Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Dąbrowie Białostockiej**

---

- 1) zmiany Statutu – wymagana jest większość  $\frac{2}{3}$  głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu,
- 2) likwidacji Spółdzielni oraz przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni –  $\frac{3}{4}$  głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, podjętych w trybie art. 113 § 1 pkt. 3 ustawy z dnia 16 września 1982 prawo spółdzielcze.
5. Zapis ustępu 4, zdanie pierwsze, stosuje się do uchwał w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
6. Głosowanie odbywa się jawnie. Na żądanie  $\frac{1}{5}$  ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne.

**§ 32**

1. Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę jej przedstawiciel.
2. Następnie członkowie uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona:
  - 1) prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący obrad, zastępca przewodniczącego, członek,
  - 2) protokolanta lub protokolantów zebrania z pośród obecnych członków lub pracowników Spółdzielni i przyjmują szczegółowy porządek obrad.
3. W dalszej kolejności członkowie uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona w głosowaniu jawnym:
  - 1) komisję skrutacyjno-mandatową w składzie 3 osób. Zadaniem komisji jest ustalenie ilości członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, zbadanie ważności ich mandatów, sporządzenie listy pełnomocnictw, dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego obliczania wyników głosowania oraz wykonywanie innych czynności technicznych, związanych z przeprowadzeniem głosowania. Członkiem komisji skrutacyjnej nie może być członek kandydujący w wyborach do Rady Nadzorczej,
  - 2) komisję wyborczą w składzie 3 osób. Komisja ta jest wybierana jedynie, gdy porządek obrad przewiduje wybór członków Rady Nadzorczej lub delegata na zjazd Związku Rewizyjnego. Do zadań komisji należy sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydatów na delegata na zjazd Związku Rewizyjnego. Członkiem komisji wyborczej nie może być członek kandydujący w wyborach do Rady Nadzorczej,
  - 3) komisję wnioskową w składzie 3 osób. Do zadań komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
    - a) wnioski kwalifikujące się do przyjęcia - w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni właściwy do rozpatrzenia wniosku,
    - b) wnioski kwalifikujące się do odrzucenia.
  - 4) inne komisje w razie potrzeby.
4. Każda komisja wybiera spośród siebie przewodniczącego i sekretarza.
5. Przewodniczący komisji składają sprawozdania z czynności komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu.
6. Każda komisja ze swej działalności sporządza protokół. Protokoły komisji stanowią część protokołu Walnego Zgromadzenia.
7. W przypadku, gdy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia przewidziano wybory do Rady Nadzorczej, zaś frekwencja na Walnym Zgromadzeniu oraz liczba członków kandydujących do Rady spowodują znaczne wydłużenie czasu pracy komisji skrutacyjno-mandatowej związanej z obliczaniem wyników głosowania, za zgodą większości

## **Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dąbrowie Białostockiej**

---

członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu obowiązki komisji skrutacyjno-mandatowej w zakresie obliczania wyników głosowania nad kolejnymi sprawami objętymi porządkiem obrad może przejąć inna komisja lub prezydium Walnego Zgromadzenia.

### **§ 33**

1. Po przedstawieniu spraw objętych porządkiem obrad oraz projektów uchwał, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję w sprawach objętych porządkiem obrad, udzielając członkom głosu w kolejności zgłaszania się. Maksymalny czas wystąpienia jednego mówcy nie może przekraczać 3 minuty. Za zgodą obecnych dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami łącznie.
2. Przewodniczący może zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza ustalony czas dla wystąpień. Niestosującym się do uwag przewodniczący może odebrać głos. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
3. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące:
  - 1) głosowania bez dyskusji,
  - 2) przerwania dyskusji,
  - 3) zamknięcia listy mówców,
  - 4) ograniczenia czasu przemówień,
  - 5) zarządzenia przerwy w obradach.
4. Przerwy w obradach nie można zarządzić na dłużej, niż 14 dni. Podejmując uchwałę o zarządzeniu przerwy w obradach Walne Zgromadzenie jest obowiązane ustalić datę, godzinę oraz miejsce kontynuowanych obrad. Przepisów dotyczących trybu zwoływania Walnego Zgromadzenia nie stosuje się.
5. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy: jeden za i jeden przeciwko wnioskowi.
6. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabrania głosu poza kolejnością.
7. Po wyczerpaniu dyskusji w sprawach objętych porządkiem obrad przewodniczący poddaje pod głosowanie projekty uchwał oraz poprawki do projektów uchwał zgłoszone w terminie do 3 dni przed terminem odbycia Walnego Zgromadzenia.
8. Przed przystąpieniem do głosowania, przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza o niecelowości głosowania wniosków pozostałych. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
9. Członek i pełnomocnik członka opuszczający Walne Zgromadzenie przed zamknięciem obrad, jest obowiązany zgłosić to komisji skrutacyjno-mandatowej, która odnotowuje ten fakt w protokole komisji.
10. Po wyczerpaniu wszystkich spraw objętych porządkiem obrad, przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

### **§ 34**

1. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie, w sposób jawny, z zastrzeżeniem zapisu § 31 ust. 6.



**Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Dąbrowie Białostockiej**

---

2. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium, może być odwołany w głosowaniu tajnym.

**§ 35**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

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

**§ 36**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zebraniu powinni być uprzedzeni.

**§ 37**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.

**Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Dąbrowie Białostockiej**

---

5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

**§ 38 – uchyłony**

**2. Rada Nadzorcza**

**§ 39**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

**§ 40**

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 7, a od kadencji 2019 – 2021 z 9 członków.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
7. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa po upływie kadencji, na którą został wybrany.
8. Kandydatów do Rady Nadzorczej członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu zgłaszają ustnie do komisji wyborczej.
9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej obecni na zebraniu składają ustne oświadczenie wyrażające zgodę na kandydowanie. Do zgłoszenia kandydatury nieobecnego członka na Walnym Zgromadzeniu wymagana jest pisemna zgoda tej osoby na kandydowanie.
10. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej przed głosowaniem mogą dokonać swojej prezentacji z uwzględnieniem informacji odnośnie prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni oraz zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych. Członkowie mogą zadawać pytania kandydatom.
11. Komisja wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie w kolejności alfabetycznej.
12. Wybory Członków Rady Nadzorczej przeprowadza się za pomocą kart wyborczych, na których są umieszczane nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Karty do głosowania oznakowuje się pieczęcią Spółdzielni.
13. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej.

**Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Dąbrowie Białostockiej**

---

14. Głosujący wskazuje nazwiska poszczególnych kandydatów poprzez postawienie znaku X w kratce przed nazwiskiem kandydata. Głos jest nieważny jeżeli na karcie do głosowania wskazano większą liczbę nazwisk kandydatów, niż:
  - 1) określona liczba członków w ust. 3 § 40 – w przypadku przeprowadzania wyborów na nową kadencję,
  - 2) ustaloną przez komisję wyborczą – w przypadku przeprowadzania wyborów uzupełniających.
15. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo – skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. W protokole zamieszcza się wzmiankę o ilości sporządzonych kart do głosowania, ilości wydanych członkom kart do głosowania. Karty nie wykorzystane są komisyjnie niszczone. Karty wykorzystane w głosowaniu stanowią załącznik do protokołu komisji. Przewodniczący komisji skrutacyjno-mandatowej ogłasza wyniki głosowania.
16. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy w wyborach otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, zarządza się II turę głosowania. Do Rady Nadzorczej Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w II turze wyborów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów. Jeżeli II tura wyborów nie przyniesie rozstrzygnięcia, przeprowadza się III turę wyborów. Jeżeli również III tura wyborów nie przyniesie rozstrzygnięcia, to Rada Nadzorcza pozostaje w niepełnym składzie do następnego Walnego Zgromadzenia.

**§ 41**

1. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  1. odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
  2. zrzeczenia się mandatu,
  3. ustania członkostwa w Spółdzielni,
  4. uchylony
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat z przyczyn określonych w ust. 1, wchodzi członek, który w wyborach uzyskał kolejno największą liczbę głosów.

**§ 42**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych,
  - 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 obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,

**Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Dąbrowie Białostockiej**

---

- 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 9) 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,
  - 10) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 11) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 12) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 13) uchylony
  - 14) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
  - 15) uchwalanie regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za korzystanie z lokali,
  - 16) uchylony
  - 17) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 18) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo - usługowe,
  - 19) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
  - 20) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - 21) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu,
  - 22) uchwalanie regulaminu pracy komisji Rady,
  - 23) uchwalanie regulaminu wynagradzania członków Zarządu,
  - 24) uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia,
  - 25) uchylony
  - 26) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym Prezesa i społecznych członków Zarządu,
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

**§ 43**

1. Pracę Rady Nadzorczej organizuje Prezydium Rady Nadzorczej. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium komisji.
3. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

**§ 44**

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie nieobecności jego zastępca.

**Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Dąbrowie Białostockiej**

---

2. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od daty posiedzenia.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/2 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

**§ 45**

Członkom Rady Nadzorczej przysługuje ryczałtowe miesięczne wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które nie może być wyższe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. 2002 r., Nr 200, poz. 1679). Szczegółowe zasady ustalania wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie.

**§ 46**

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

**3. Zarząd**

**§ 47**

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

**§ 48**

1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym z prezesa zatrudnionego na podstawie umowy o pracę. Prezes Zarządu nie musi być członkiem Spółdzielni. Pozostałych dwóch członków Zarządu powołuje się spośród członków spółdzielni (społeczni członkowie zarządu) lub pracowników Spółdzielni.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Przed wyborem i odwołaniem społecznych członków Zarządu Rada Nadzorcza zasięga opinii prezesa Zarządu w sprawie kandydatów. Opinia Prezesa Zarządu w tym zakresie dla Rady Nadzorczej nie jest wiążąca.
3. Wybór osoby Prezesa Zarządu jest poprzedzony konkursem przeprowadzonym przez Radę Nadzorczą spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Szczegółowe zasady przeprowadzania konkursu, a także wymogi stawiane kandydatowi na Prezesa Zarządu określa Regulamin Rady Nadzorczej.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

**§ 49**

1. Do zakresu działania Zarządu należą decyzje niezastrzeżone dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:

**Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Dąbrowie Białostockiej**

---

- 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia lub odmowy przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 5) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu,
  - 6) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 7) uchwalanie regulaminu wynagradzania pracowników,
  - 8) zawieranie umów o zatrudnieniu,
  - 9) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
  - 10) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 11) podejmowanie uchwał w sprawie regulaminu porządku domowego,
  - 12) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 13) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 14) udzielanie pełnomocnictw,
  - 15) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 16) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań za zgodą Rady Nadzorczej.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

**§ 50**

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a w jego nieobecności – przez członka zarządu najmniej 1 raz w miesiącu.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

**§ 51**

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

**4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu**

**§ 52**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

**Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Dąbrowie Białostockiej**

---

4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
5. Zarząd w terminie 30 dni zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

**§ 53**

W skład Zarządu nie mogą wchodzić osoby bliskie dla pracowników Spółdzielni.

## **DZIAŁ V**

### **TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

#### **§ 54**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,

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

#### **§ 55**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą, która ubiega się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie na rzecz której jest to prawo ustanawiane lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a osoba na rzecz której jest to prawo ustanawiane zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
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.

#### **§ 56**

Z osobą ubiegającą się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego,
- 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 wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu oraz terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy,
- 5) określenie terminu zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,



**Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Dąbrowie Białostockiej**

---

- 6) określenie wysokości wkładu mieszkaniowego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
- 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
- 8) określenie terminu ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji.

**§ 57**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o jego ustanowienie lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o jego ustanowienie lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 56 ust. 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

**§ 58**

1. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

**§ 59**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa lub uprawomocnienia się orzeczenia sądu o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa również z chwilą wypowiedzenia umowy przez członka spółdzielni. Wypowiedzenie powinno być dokonane na piśmie, pod rygorem nieważności.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze prawo należy do małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo wygasa z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków lub uprawomocnienia się orzeczenia sądu o którym mowa w ust. 1 wobec obojga małżonków.

**§ 60**

1. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo należy do obojga małżonków - po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie mają obowiązek zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze

## **Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dąbrowie Białostockiej**

---

lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za uiszczanie opłat, o których mowa w § 123.

2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
3. Zapis ust. 2 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

### **§ 61**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 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. 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 § 123.

### **§ 62**

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami. Roszczenie to przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.
2. Za zgodą osoby, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a której prawo wygasło Zarząd może zawrzeć umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa na rzecz osoby bliskiej, zamieszkującej w lokalu.

### **§ 63**

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego były członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

### **§ 63<sup>1</sup> – uchylony**

## **2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego**

### **§ 64**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

**Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Dąbrowie Białostockiej**

---

3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Zbycie prawa części lokalu jest niedopuszczalne, chyba że zbywana część odpowiada kryteriom jakie powinien spełniać samodzielny lokal.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

**§ 65**

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

**§ 66**

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

**§ 67**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 123, rażącego lub uporczywego wykroczenia 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 sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

**§ 68**

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

**§ 69 – uchylony**

**§ 70**

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka 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, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

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

#### § 71

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa 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. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

### 3. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i garażu

#### § 72

Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i garażu stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

### 4. Odrębna własność lokalu

#### § 73

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 Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu, terminu wpłat wnoszonych rat,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
- 6) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę,
- 7) określenie przewidywanego terminu oddania lokalu do użytkowania.

#### § 74

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 73, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

## **Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dąbrowie Białostockiej**

---

### **§ 75**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 73 pkt. 1 i 3, 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.

### **§ 76**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 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 członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

### **§ 77**

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

### **§ 78**

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa 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.

### **§ 79**

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

### **§ 80**

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 37 statutu stosuje się odpowiednio.

**§ 81**

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

**§ 82**

Przepisy § 73 - 81 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału w innych nieruchomościach będących własnością Spółdzielni.

**4<sup>1</sup>. Zarządzanie nieruchomościami wspólnymi**

**§ 82<sup>1</sup>**

Zarządzanie nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a tej ustawy, które stosuje się odpowiednio.

**§ 82<sup>2</sup>**

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Z chwilą ustania członkostwa w następstwie podjęcia uchwały o której mowa w ust. 1 właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, według stanu na dzień ustania członkostwa.
3. Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
4. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

**§ 82<sup>3</sup>**

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach stanowiących nieruchomość została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali. W terminie 14 dni od wyodrębnienia własności ostatniego lokalu Zarząd jest obowiązany pisemnie zawiadomić o powyższym wszystkich właścicieli nieruchomości.

## **Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dąbrowie Białostockiej**

---

2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Postanowienia § 82<sup>2</sup> ust. 2-4 stosuje się odpowiednio.

### **5. Najem lokalu**

#### **§ 83**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie ustanowiono spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedstawianych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedstawiane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 84**

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe wolne w sensie prawnym.
2. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza.

## **DZIAŁ VI**

### **ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW**

#### **1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków**

##### **§ 85**

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4 członek powiadamiany jest pisemnie.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

##### **§ 86 – uchylony**

#### **2. Zamiana lokali**

##### **§ 87**

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.

##### **§ 88 – uchylony**

##### **§ 89 – uchylony**

##### **§ 90 – uchylony**



## **DZIAŁ VII**

### **ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGASNIĘCIA PRAWA DO LOKALU**

#### **1. Zasady ogólne**

##### **§ 91**

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych określonych w umowie.

##### **§ 92**

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 91 dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu;
  - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
  - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo - usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno - użytkowych (atrakcyjność).
3. uchylony

##### **§ 93**

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 91, 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.

**§ 94**

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

**§ 95 – uchylony**

**2. Wkłady mieszkaniowe**

**§ 96**

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 99 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

**§ 97**

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

**3. Wkłady budowlane**

**§ 98 – uchylony**

**4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu**

**§ 99**

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu w sytuacji, gdy:

- 1) lokal ten podlega zbyciu przez Spółdzielnię w drodze przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu – Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym wartość rynkową tego lokalu ustaloną na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Przysługująca osobom uprawnionym wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony 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. Ponadto z wartości rynkowej lokalu potrąca się zaległe opłaty eksploatacyjne lub opłaty za używanie lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Tryb i zasady przeprowadzenia przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą,
- 2) lokal ten nie podlega zbyciu przez Spółdzielnię w drodze przetargu – Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu, ustaloną na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego rzeczoznawcę. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej

**Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Dąbrowie Białostockiej**

---

na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat eksploatacyjnych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

**§ 100**

1. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu, o której mowa w § 99 pkt. 1 jest opróżnienie lokalu i przekazanie go do dyspozycji Spółdzielni.
2. Warunkiem wypłaty zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, o którym mowa w § 99 pkt. 2 jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
3. Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z kwoty stanowiącej wartość rynkową lokalu, jak też z zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec członka.

**§ 101**

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

## **DZIAŁ VIII**

# **PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI**

### **§ 102**

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu.

### **§ 103**

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

### **§ 104 – uchylony**

### **§ 105**

Członek lub najemca wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

### **§ 106**

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni lub osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### **1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

### **§ 107**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 56 ust. 1 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 123 statutu.

**Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Dąbrowie Białostockiej**

---

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. uchylony

**§ 108**

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

**2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu**

**§ 109**

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 123 statutu.

**§ 110 – uchylony**

**§ 111 - uchylony**

**§ 112**

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

**3. Przekształcanie najmu lokali**

**§ 113 – uchylony**

**§ 114**

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią spłaty zadłużenia z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi  $\frac{1}{4}$  minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

## **DZIAŁ IX**

### **GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

#### **1. Zasady ogólne**

##### **§ 115**

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków.

##### **§ 116**

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

##### **§ 117**

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

##### **§ 118**

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy – powstaje z wpłat udziałów członkowskich,
  - 2) fundusz zasobowy – powstaje z wpłat wpisowych, części nadwyżki bilansowej wartości majątkowych otrzymanych nieodpłatnie oraz przedawnionych zobowiązań; zwiększa się lub zmniejsza z tytułu zmian w stanie środków trwałych oraz ich przeszacowania,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych – powstaje z wpłat wkładów mieszkaniowych na mieszkania członków o statusie lokatorskim na częściowe pokrycie kosztów ich budowy,
  - 4) fundusz wkładów budowlanych – powstaje z wpłat wkładów budowlanych na mieszkania członków o statusie własnościowym na pokrycie kosztów ich budowy,
  - 5) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych na odtworzenie infrastruktury,
  - 6) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych dla pracowników tworzony z odpisu funduszu płac,
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami wymienionymi w ust. 1 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
3. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
4. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 USM. Ewidencja na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

**§ 119 – uchylony**

**§ 120**

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem § 124 ust. 4 pkt 3 statutu.

**§ 121**

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie § 5 pkt 2 statutu, a przychodami z opłat, o których mowa w § 123 statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.
3. Nadwyżka bilansowa jest przeznaczana na cel wskazany w uchwale Walnego Zgromadzenia.

**2. Inwestycje mieszkaniowe**

**§ 122**

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno – finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
  - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - 2) standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali,
  - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego.
3. Plan rzeczowo – finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

**3. Zarządzanie nieruchomościami**

**§ 123**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są zobowiązani do wnoszenia do Spółdzielni opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na takich zasadach jak członkowie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków,

## **Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dąbrowie Białostockiej**

---

- wywozu nieczystości, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy danej nieruchomości w Spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
  6. Opłaty określone w ust. 1 – 3, mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

### **§ 124**

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 123, jest ustalana na podstawie:
  - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - 2) regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za korzystanie z lokali,
  - 3) uchylony
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
  - 1) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
  - 2) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
  - 3) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
  - 4) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
  - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
  - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
  - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
  - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
  - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
  - 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

### **§ 125**

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w poszczególnych nieruchomościach, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.



**§ 126**

1. Opłaty, o których mowa w § 123 powinny być uiszczane za dany miesiąc do ostatniego dnia tego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.  
W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, wody oraz odbioru ścieków i odpadów spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni i osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę postępowania sądowego ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe liczone od 1 dnia następnego miesiąca po terminie wpłaty.
5. O częściowym lub całkowitym umorzeniu odsetek uchwałę podejmuje zarząd.

**§ 127**

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Rada Nadzorcza może – na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie lub zmniejszenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

**§ 128**

Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej i ciepłej wody – do pierwszego zaworu odcinającego pion wraz z wodomierzem (bez urządzeń odbiorczych), a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej – główne piony, instalacji elektrycznej do pierwszego zabezpieczenia w mieszkaniu oraz naprawy instalacji centralnego ogrzewania – piony, gałazki, zawory (bez grzejników i urządzeń pomiarowych).

**§ 129**

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Do obowiązków członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu należą w szczególności:
  - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz okładzin ściennych,
  - 2) naprawy lub wymiana drzwi, naprawa i wymiana stolarki okiennej,

**Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Dąbrowie Białostockiej**

---

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

**§ 130**

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

## DZIAŁ X

### PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

#### § 131

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie przepisy niniejszego statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

#### § 132

W sprawach nieunormowanych w statucie stosuje się przepisy prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw oraz regulaminów uchwalonych z mocy delegacji niniejszego statutu.

**Test jednolity Statutu został  
sporządzony na podstawie uchwał  
Walnego Zgromadzenia Nr 5 i Nr 6  
odbytego w dniu 7 czerwca 2023 r. w  
przedmiocie zmian Statutu.**

Zarząd Spółdzielni:

Ryszard Hawrylik

*Hawrylik Ryszard*  
.....

Bogdan Andrejczyk

*Bogdan Andrejczyk*  
.....

Tadeusz Wejsznejder

*T. Wejsznejder*  
.....