

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Szare Domy”

STATUT

TEKST JEDNOLITY

w brzmieniu wynikającym z ostatniej jego nowelizacji dokonanej uchwałą
Walnego Zgromadzenia z dnia 13 września 2017 roku

z naniesioną

ROBOCZĄ PROPOZYCJĄ NOWELIZACJI

~~tekst skreślony~~ – propozycja uchylecia

tekst pogrubiony – propozycja dodania

komentarz na marginesach – uzasadnienie propozycji

Warszawa, dnia 05 września 2021 roku

§1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Szare Domy” w Warszawie zwana dalej Spółdzielnią jest dobrowolnym zrzeszeniem o zmiennym składzie osobowym z siedzibą w Mieście Stołecznym Warszawa.

§2. Spółdzielnia działa na terenie Miasta Stołecznego Warszawy.

§3. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, jak również innych potrzeb wynikających z zamieszkiwania we wspólnym budynku lub osiedlu.

§4. 1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- ~~1) Prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w imieniu i w interesie swoich członków oraz zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.~~
- ~~2) Zawieranie umów z członkami Spółdzielni oraz z innymi uprawnionymi osobami o ustanowienie odrębnej własności lokalu.~~
- ~~3) Wynajem lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu należących do Spółdzielni.~~

1. Według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (będący przeważającym przedmiotem działalności)..... (PKD 68.20.Z);
- 2) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie..... (PKD 68.32.Z).

1a. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w imieniu i w interesie swoich członków oraz zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
- 2) zawieranie umów z członkami Spółdzielni oraz z innymi uprawnionymi osobami o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
- 3) wynajem lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu należących do Spółdzielni.

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

3. Spółdzielnia organizuje i rozwija działalność społeczną mieszkańców w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi, eksploatacji, zaspokajania potrzeb gospodarczych, społecznych i kulturalnych członków, udzielania wzajemnej pomocy, propaguje zasady racjonalnego urządzania i używania mieszkań oraz zasady dobrego współżycia mieszkańców.

II Członkowie, ich prawa i obowiązki

§5. 1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne:

2. Osoba fizyczna może zostać członkiem Spółdzielni, jeżeli spełnia jeden z następujących warunków:

- a) nabyła w drodze dziedziczenia lub zapisu własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu;
- b) nabyła w drodze czynności cywilnoprawnej (np. sprzedaż, darowizna, zamiana) własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu;
- c) małżonek(ka) jest członkiem Spółdzielni;
- d) jeżeli w związku z podziałem małżeńskiego majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa przypada jej własnościowe prawo do lokalu lub jego odrębna własność wraz ze związanymi z nim uprawnieniami.

Z komentarzem [WL1]: Statut powinien określać przedmiot działalności zgodnie z kodami PKD, skoro wymóg takiego jej określenia wynika z przepisów o rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Z komentarzem [WL2]: Konsekwencją wprowadzenia nowego ust.1 z odniesieniem do PKD; natomiast merytorycznie jest to treść dotychczasowego ust.1, przy czym dokonano zmiany „technicznej”, bowiem punkty powinny zaczynać się z małej litery i kończyć przecinkiem lub średnikiem, a tylko ostatni punkt należy zakończyć kropką.

3. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie przez osobę ubiegającą się o przyjęcie deklaracji członkowskiej i wniesienie co najmniej jednego udziału w wysokości określonej w Statucie.

4. O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Zarząd w formie uchwały podjętej najdalej w ciągu 1 miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej. Przyjęcie powinno być potwierdzone podpisami dwóch członków Zarządu z podaniem daty powziętej uchwały i daty przyjęcia na członka, a zawiadomienie o przyjęciu przekazane na piśmie w ciągu czternastu dni od daty podjęcia decyzji.

5. W przypadku decyzji odmownej należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania do Rady Nadzorczej w terminie czternastu dni od daty otrzymania decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę najpóźniej w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady zainteresowany powinien być poinformowany w ciągu czternastu dni od powzięcia uchwały. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z uzasadnieniem.

6. Uchwała Rady jest ostateczna. Od decyzji Rady dalsze odwołanie nie przysługuje.

7. Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby odpowiadającej wymaganiom Statutu, chyba że rozszczenie o przyjęcie do Spółdzielni powstało w związku z wykluczeniem członka, a przyczyny, które uzasadniały wykluczenie dotyczą tej osoby.

8. Zarząd może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osoby, która zaniedbała dopełnienia czynności określonych w ustawie i w Statucie.

9. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jeżeli spełnia jeden z następujących warunków:

- a) nabyła w drodze dziedziczenia lub zapisu własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu;
- b) nabyła w drodze czynności cywilnoprawnej (np. sprzedaż, darowizna, zamiana) własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu;

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

§5.1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:

- 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 2) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „*ekspektatywą własności*”.

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

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

4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet jej członków po spełnieniu warunków, o których mowa w ust.7. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia ekspektatywy własności;
- 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

7. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet jej członków pod warunkiem złożenia deklaracji członkowskiej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępującą jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę.

§6. W zakresie ustalonym postanowieniami Statutu członkowi Spółdzielni przysługują w szczególności:

1. Uprawnienia do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni, a także do używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie umowy;
2. Prawo żądania zawarcia z nim umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, do którego przysługiwało mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o innym przeznaczeniu;
3. Prawo czynnego uczestniczenia w życiu Spółdzielni, w pracach jej organów, a w szczególności brania udziału w Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni;
4. Czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich ustawowych przedstawicieli, opiekunów lub kuratorów;
5. Prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwania informacji o sposobie ich załatwienia;
6. Prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie;
7. Prawo ujawniania w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
8. Prawo przeglądania, w lokalu Spółdzielni, protokołów z posiedzeń, sprawozdań i uchwał organów Spółdzielni oraz własnych akt członkowskich;
9. Prawo żądania kalkulacji wysokości opłat za używanie lokalu;
10. Prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu;
11. Prawo do uzyskania zaświadczeń o stanie, wartości i wielkości zajmowanego lokalu.

§6. 1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

2. W zakresie ustalonym postanowieniami statutu członkowi przysługuje prawo:

- 1) czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków we wszystkich sprawach związanych z jej działalnością;
- 2) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika oraz prawo

Z komentarzem [WL3]: Proponowane nowe brzmienie §5 są konsekwencją nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 roku (*Dz.U. poz. 1596, zm.: z 2020 r. poz. 1055*) obowiązującej od dnia 09.09.2017 roku.

Nowelizacja ta wprowadziła uzależnienie powstania, trwania i utraty członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej od nabycia, posiadania i utraty prawa do lokalu lub ekspektatywy własności w danej spółdzielni mieszkaniowej oraz zniósła możliwość stosowania przepisów Prawa spółdzielczego o wystąpieniu ze spółdzielni, wykreśleniu i wykluczeniu oraz przepisów o udziałach, wkładach i deklaracjach członkowskich (*niewo odmiennie traktowani są właściciele lokali, dla których nabycie własności nie rodzi automatycznie członkostwa lecz roszczenie o przyjęcie do spółdzielni mieszkaniowej oraz którzy mogą z takiej spółdzielni wystąpić za wypowiedzeniem*).

Teoretycznie §5 mógłby być ze statutu wyeliminowany w całości jako powtórzenie norm ustawowych, niemniej sugeruję pozostawienie go w znowelizowanej wersji jako niezwykle doniosłego w stosunkach spółdzielczych.

żądania jego zwołania w trybie przewidzianym w statucie lub umieszczenia oznaczonych spraw w jego porządku obrad;

- 3) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni;
- 4) otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, przy czym koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie;
- 5) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
- 6) otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
- 7) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni;
- 8) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat miesięcznych z tytułu korzystania z lokalu oraz kwestionowania wysokości zmiany tych opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub na drodze sądowej;
- 9) żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu;
- 10) przeglądania rejestru członków Spółdzielni;
- 11) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w statucie;
- 12) otrzymania zaświadczenia o przysługującym mu prawie do lokalu, w tym o stanie lokalu, jego wielkości i wartości;
- 13) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia niezgodnych z prawem lub statutem bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka.

§7. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do:

1. Wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów w ustalonej wysokości i terminie;
- 2-2) Uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal oraz z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
- 3-2) Wuiszczania opłat za korzystanie z lokalu oraz ze świadczeń i usług Spółdzielni niezwiązanych bezpośrednio z zajmowanym lokalem przez wnoszenie należności, co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca,
- 4-4) Ppokrycia kosztów związanych z wyodrębnieniem własności lokalu przewidzianych w przepisach odrębnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości.
- 5-5) Uczestniczenia w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, w tym w szczególności w:
 - a) poniesionych, a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztach związanych z podziałem nieruchomości,
 - b) kosztach poniesionych z tytułu oznaczania poszczególnych nieruchomości obejmujących budynki, w których ustanowiono odrębną własność,
 - c) spłacie kredytów wraz z odsetkami zaciągniętych na budowę, remonty i w innych zobowiązaniach, zgodnie z zasadami gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - d) solidarnym pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.
- 6-6) Stosowania się do postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni.
- 7-7) Udostępniania lokalu w celu oceny stanu technicznego i przeprowadzenia niezbędnych prac remontowych, napraw instalacji i urządzeń związanych z prawidłowym funkcjonowaniem

Z komentarzem [WL4]: §6 w dotychczasowym brzmieniu był niedoskonały od strony legislacyjnej (*złe oznaczenie punktów oraz dzielenie ich na zdania*) oraz miał nieprawidłowo rozłożony ciężar uprawnień nie do końca pokrywając się z uprawnieniami wynikającymi z ustaw; natomiast proponowane odniesienie do udziału pełnomocników w obradach Walnych Zgromadzeń jest konsekwencją nowego art.8³ ust.1¹ ustawy z 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (*jt. Dz.U. z 2021 r. poz.1208*).

Z komentarzem [WL5]: Zmiana „*techniczna*” oznacza punktów, bowiem powinny one zaczynać się z małej litery i kończyć przecinkiem lub średnikiem, a tylko ostatni punkt należy zakończyć kropką.

Z komentarzem [WL6]: Korekta uwzględnia nowelizację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w art.1 ust.9 (*vide komentarz do §5*), zgodnie z którą **do spółdzielni mieszkaniowych nie mają zastosowania przepisy Prawa spółdzielczego o udziałach i wpisowym.**

Z komentarzem [WL7]: Vide komentarz poprzedzający.

budynków Spółdzielni po wcześniejszym uzgodnieniu terminu. W sytuacjach awaryjnych udostępnianie lokalu musi nastąpić niezwłocznie.

- 8.8) Dłbania o dobro i rozwój Spółdzielni, szanowania mienia spółdzielczego i jego zabezpieczenia.
- 9.9) Zzawiadamiania niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach danych w deklaracji członkowskiej oraz innych zmianach mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią.

§8. 1. Wnioski składane przez członków Spółdzielni powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu trzydziestu dni, a w wyjątkowo skomplikowanych sprawach w ciągu dwóch miesięcy.

2. Od decyzji odmownej Zarządu w sprawach ze stosunków członkostwa przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej w ciągu czternastu dni od daty otrzymania zawiadomienia o decyzji wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie odwołania. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w trybie odwoławczym dalsze odwołanie nie przysługuje.

3. Od decyzji Rady podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje w ciągu czternastu dni od daty jej otrzymania na piśmie wraz z uzasadnieniem odwołanie do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na trzydzieści dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się odwołującemu członkowi w terminie czternastu dni od jej podjęcia.

4. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub statutem. Powództwo o uchylenie uchwały powinno być wniesione do sądu w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeżeli wnosi je członek nieobecny na takim posiedzeniu, w ciągu sześciu tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, jednak nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

5. Organ Spółdzielni powołany do rozpatrzenia odwołania powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami.

III Wpisowe, udziały i wkłady

§9. 1. Opłaty członkowskie wynoszą:

- 1) wpisowe w wysokości 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. Nr 200, poz. 1679 z późn. zmianami), obowiązującego w dniu podjęcia przez Zarząd uchwały o przyjęciu w poczet członków,
- 2) udział w wysokości 3.000,00 złotych,
- 3) dla współmałżonków członków wpisowe wynosi 1/8 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. Nr 200, poz. 1679 z późn. zmianami), obowiązującego w dniu podjęcia przez Zarząd uchwały o przyjęciu w poczet członków, zaś udział wynosi 1.000,00 złotych.

2. Przyjęty do Spółdzielni współmałżonek członka jest zobowiązany zadeklarować jeden udział członkowski.

3. Wpisowe i udziały zadeklarowane przy przystępowaniu do Spółdzielni są płatne w ciągu trzydziestu dni od daty powiadomienia zainteresowanej osoby o przyjęciu jej na członka Spółdzielni. Brak wpłaty w tym terminie powoduje wygaśnięcie członkostwa i skreślenie z rejestru.

§10. 1. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.

Z komentarzem [WL8]: Norma ust.4 jest zbędna, bowiem wybiórczo cytuje niektóre postanowienia bezwzględnie obowiązującego art.42 ustawy z 16.09.1982 roku – Prawo spółdzielcze (i.t. Dz.U z 2021 r. poz.648) w zw. z art.1 ust.7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Natomiast ust.5 również jest zbędny, bo nie powinno być w stosunkach spółdzielczych premiowane nieprzeżeganie terminów.

2. Jeżeli udziały nie zostaną przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni, wypłata ich następuje w terminie trzech miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

IV Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§11. 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. 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.

3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.

4. 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.

5. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, ust.4 stosuje się odpowiednio.

6. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w paragrafie 15 ust.1, 2 i 5 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu 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.

§12. 1. Lokal spółdzielczy własnościowy może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem. W lokalu tym członek Spółdzielni może wykonywać czynności zawodowe, o tle nie narusza to substancji lokalu i nie są one w żaden sposób uciążliwe dla mieszkańców budynku.

2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, całego lub części lokalu związane ze zmianą sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu mieszkalnego bądź jego części wymaga zgody Zarządu. Zarząd może wyrazić zgodę pod warunkiem, że pozostali mieszkańcy klatki schodowej nie wyrażą sprzeciwu.

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

Z komentarzem [WL9]: Norma art.1 ust.9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (vide komentarz do §5) znosi możliwość stosowania do spółdzielni mieszkaniowych przepisów Prawa spółdzielczego o udziałach i wpisowym. Ponadto w rozdziale nie ma mowy o wkładach.

4. Członek Spółdzielni ponosi odpowiedzialność materialną wobec Spółdzielni i jej członków za szkody wynikłe z działań osób fizycznych i prawnych, którym udostępnił swój lokal.

§13. 1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie na praw i remontów wewnątrz lokali należą: naprawy i wymiany instalacji centralnego ogrzewania ~~wraz z grzejnikami~~, instalacji elektrycznej (do liczników), instalacji kanalizacyjnej, wodociągowej i ciepłej wody (bez odprowadzeń do urządzeń odbiorczych) oraz przewodów wentylacyjnych i kominowych.

2. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do zakresu obowiązków Spółdzielni należą do obowiązków członka Spółdzielni, w szczególności naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń, przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności, naprawy okien i drzwi oraz wewnętrznej instalacji elektrycznej i gazowej.

3. Koszty naprawy uszkodzeń powstałych z winy członka lub ~~osób z nim zamieszkałych~~ **innych osób zamieszkałych w jego lokalu** obciążają członka Spółdzielni.

4. Remonty i naprawy połączone ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi wymagają zgody Spółdzielni.

§14. Szczegółowe zasady używania lokali i zasady porządku domowego obowiązujące w Spółdzielni określa regulamin porządku domowego uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

IV Koszty związane z eksploatacją i używaniem lokalu

§15. 1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, **w tym terenów zielonych**, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.12.

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

4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.12.

5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

6. Za opłaty, o których mowa w ust.1-4, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami

Z komentarzem [WL10]: Doprecyzowanie mające na celu rozciągnięcie odpowiedzialności również w sytuacjach, gdy członek nie zamieszkuje wspólnie ze sprawcą szkody.

Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

7. Opłaty, o których mowa w ust.1-4, wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z chwilą postawienia lokalu do dyspozycji, a ustaje z ostatnim dniem miesiąca, w którym członek wraz z osobami z nim zamieszkującymi opróżnił lokal.

8. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust.1- 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust.1-4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują Spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

9. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

10. Z opłat, o których mowa w ust.1-4 nie można potrącać swoich należności od Spółdzielni.

11. W przypadku zaległości w uiszczaniu opłat, o których mowa w ust.1-4 przekraczających trzydzieści dni, Zarząd ~~pobiera odsetki ustawowe~~ **może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie za opóźnienie**. Na uzasadniony wniosek członka Spółdzielni Zarząd może w wyjątkowych przypadkach odstąpić od naliczania odsetek lub rozłożyć należności na raty.

12. 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. 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 oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

V Prawo odrębnej własności lokalu

§16. 1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu w formie aktu notarialnego.

2. Umowa o ustanowienie prawa odrębnej własności obejmuje samodzielny lokal, pomieszczenia przynależne do lokalu (piwnice) oraz udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt, części budynku i urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właściciela.

3. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Z komentarzem [WL11]: Zmiana spowoduje możliwość umarzania lub częściowego umarzania odsetek w przypadkach szczególnych popadnięcia w zadłużenie z powodów niezależnych od członka, w tym utraty zdrowia.

§17. 1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić po dokonaniu przez członka lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w paragrafie 15 ust.1 i 2 Statutu. Członek lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni pokrywa także koszty zawarcia umowy notarialnej przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu, a także wpisu do księgi wieczystej.

2. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§18. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni. Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

§18a. Do właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni postanowienia §12 ust.1, ust.3 i ust.4 oraz §13 ust.2 – ust.4 stosuje się odpowiednio.

VII Ustanie członkostwa i jego skutki

§19. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienie członka;
- 2) wykluczenie członka;
- 3) wykreślenie członka z rejestru członków;
- 4) śmierć członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.

§19. 1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą zbycia:

- 1) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 2) prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art.24¹ ust.1 i art.26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Jeżeli członkowi Spółdzielni przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni.

§20. 1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi. Okres wypowiedzenia wynosi trzydzieści dni.

2. Za datę wystąpienia ze Spółdzielni uważa się dzień następujący po upływie terminu wypowiedzenia.

3. Po wypowiedzeniu członkostwa członek Spółdzielni decyzją Zarządu zostaje skreślony z rejestru członków. Wpisowe wniesione przez członka nie ulega zwrotowi.

4. Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowej uczestniczy w jej stratach powstałych w danym roku.

§20. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może z niej wystąpić za jednomiesięcznym wypowiedzeniem.

Z komentarzem [WL12]: Przepis należy ze statutu wyeliminować, bowiem kwestia ta jest wyczerpująco uregulowana w bezwzględnie obowiązującym i ostatnio istotnie znowelizowanym art.26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – nie ma żadnej potrzeby powielania w statucie bezwzględnych postanowień ustawy.

Z komentarzem [WL13]: Doprecyzowanie dla uniknięcia wszelkich wątpliwości.

Z komentarzem [WL14]: Konsekwencja nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która w art.1 ust.8 (vide komentarz do §5), zniósła możliwość stosowania przepisów Prawa spółdzielczego o wystąpieniu ze spółdzielni, wykreśleniu i wykluczeniu.

Z komentarzem [WL15]: Vide komentarze do §5 i §19 – art.1 ust.8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych daje możliwość wypowiedzenia członkostwa wyłącznie właścicielowi lokalu.

§21. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub zasadami współżycia społecznego. Podstawę wykluczenia może stanowić w szczególności:

- 1) niszczenie, uszkodzenie lub narażanie na istotną szkodę mienia Spółdzielni;
- 2) poważne wykroczenie przeciwko zasadom współżycia społecznego, naruszanie spokoju i porządku domowego przez członka lub jego domowników;
- 3) uporeczywe naruszanie Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni, w szczególności niewykonywanie istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, zwłaszcza:
 - a) systematycznego uchylania się od wypełniania zobowiązań finansowych oraz innych obowiązków statutowych;
 - b) uporeczywego korzystania z lokalu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem;
 - c) wprowadzania Spółdzielni w błąd w celu nabycia określonych uprawnień lub korzyści;
 - d) prowadzenia prac budowlanych bez zgody Spółdzielni.

§22. 1. Uchwałę o wykluczeniu członka z rejestru członków podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu lub samodzielnie. Na posiedzeniu, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia, Rada powinna zaprosić zainteresowanego członka. Zawiadomienie powinno być doręczone co najmniej na siedem dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej i zawierać informacje o przedmiocie obrad oraz o prawie członka do złożenia wyjaśnień. O terminie posiedzenia należy powiadomić również małżonka osoby podlegającej wykluczeniu lub wykreśleniu. Jeśli członek nie przybędzie, Rada może rozpatrzyć wniosek bez jego udziału.

2. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni należy zawiadomić zainteresowanego listem poleconym w ciągu czternastu dni od daty podjęcia uchwały. Do zawiadomienia należy dołączyć uzasadnienie uchwały oraz podać tryb i termin wniesienia odwołania.

3. Wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków staje się skuteczne z dniem doręczenia zawiadomienia o uchwale Rady. Zawiadomienia zwrócone wskutek niezgłoszenia przez członka zmian adresu mają moc prawną doręczenia.

§23. 1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.

2. Wykreślenie może mieć miejsce w szczególności w wyniku niewpłacenia wpisowego lub udziału, orzeczenia sądu, zbycia prawa do lokalu.

§24. 1. Osobie wykluczonej ze Spółdzielni, względnie wykreślonej z rejestru członków, przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo popierania na Walnym Zgromadzeniu tego odwołania.

2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, o ile zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

3. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym przez niego adresem.

§25. Członka zmarłego wykreśla się z rejestru członków ze skutkiem od chwili, w której nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni wykreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§26. Nabywca w ciągu (3) trzech miesięcy od doręczenia mu zawiadomienia o ostatecznej odmowie Spółdzielni może wystąpić do Sądu o nakazanie przyjęcia go w poczet członków Spółdzielni.

Z komentarzem [WL16]: Przepisy bezprzedmiotowe w świetle art.1 ust.8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – vide komentarz do §19.

Z komentarzem [WL17]: Vide komentarz poprzedzający.

PROJEKT ROBOCZY

[v.02.2. – 05.10.2021 r.]

§27. 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, ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§28. 1. W przypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, Zarząd zobowiązany jest do wynajęcia go w drodze przetargu. Decyzję rozstrzygającą przetarg podejmuje Rada Nadzorcza.

2. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu po zamieszkaniu w nim członka, Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu równoważność tego prawa po potrąceniu należności z tytułu zobowiązań członka.

3. Do czasu opróżnienia lokalu były członek względnie osoby reprezentujące jego prawa, obowiązane są uiszczać opłaty za używanie lokalu i inne świadczenia Spółdzielni na zasadach obowiązujących członków Spółdzielni.

§28. 1. W przypadku, 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 zbywa w drodze przetargu w terminie 6 (sześciu) miesięcy od daty wygaśnięcia.

3. Spółdzielnia jest zobowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość rynkową nabytego prawa po potrąceniu należności z tytułu obciążenia hipoteką oraz niewniesioną przez osobę, której przysługiwał spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego.

4. Wartość rynkową, o której mowa w ust. 3 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu.

5. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej, o której mowa w ust.3 jest opróżnienie lokalu.

6. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek spółdzielni oraz zamieszkujący w tym lokalu osoby, obowiązani są opróżnić lokal i go opuścić w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tego prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczania lokalu zamiennego.

7. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są zobowiązane do dnia opróżnienia i opuszczenia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie na rzecz Spółdzielni odpowiadające wysokości czynszu jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych kosztów i strat Spółdzielnia może żądać od osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych wynikających z kodeksu cywilnego.

§29. Rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercami członka powinno być dokonane:

- a) z tytułu udziałów na dzień ustania członkostwa,
- b) z tytułu wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na dzień wygaśnięcia tego prawa.

VIII Organy Spółdzielni

Z komentarzem [WL18]: Dostosowanie do aktualnych unormowań ustawowych.

§30. Organami Spółdzielni są:

- a) Walne Zgromadzenie
- b) Rada Nadzorcza, zwana dalej Radą
- c) Zarząd.

§31. 1. Walne Zgromadzenie członków jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub pozbawione zdolności do czynności prawnych biorą udział przez swojego przedstawiciela ustawowego. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

3. W Walnym Zgromadzeniu mogą brać udział z głosem doradczym zaproszone osoby.

§32. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i **bilansu sprawozdań finansowych** Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
- 3) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia i obciążenia nieruchomości,
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady,
- 9) uchwalanie zmian Statutu,
- 10) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie regulaminów obrad **Walnego Zgromadzenia** i Rady Nadzorczej.

Z komentarzem [WL19]: Dostosowanie do aktualnego brzmienia prawa – bilans to tylko jeden ze składników sprawozdania finansowego.

§33. 1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie: Rady Nadzorczej lub przynajmniej jednej dziesiątej członków. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania. W przypadku wniesienia żądania, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rezyzyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa powyżej, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

3. Uzupelniony porządek podaje się do wiadomości członków na 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie informacji na klatkach budynków Spółdzielni w gablotach informacyjnych i w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni, a także e-mailem w przypadku członków, którzy złożyli w Spółdzielni dyspozycję do dokonywania doreczeń w tej formie. Zarząd zobowiązany jest do wyłożenia poprawek do

Z komentarzem [WL20]: Przepis jest sprzeczny z art.35 §5 Prawa spółdzielczego w związku z art.1 ust.7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bowiem ustawa wyłącza ustalenie regulaminu dla WZ – sposób obradowania WZ określa wyłącznie ustawa i statut – vide też propozycja uchylenia §37.

zgłoszonych projektów nie później niż na jeden dzień przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

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

5. Zarząd jest obowiązany powiadamiać członków Spółdzielni o uchwałach Walnego Zgromadzenia, Rady i Zarządu mających istotne znaczenie dla członków. Zawiadomienia dokonuje się poprzez wywieszenie komunikatów w biurze Spółdzielni i na klatkach schodowych lub tablicach informacyjnych, a także e-mailem w przypadku członków, którzy złożyli w Spółdzielni dyspozycję do dokonywania doręczeń w tej formie w ciągu 7 dni od podjęcia uchwały.

§34. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie poprzez wywieszenie zawiadomień w gablotach klatek schodowych budynków mieszkalnych oraz siedzibie spółdzielni lub poprzez umieszczenie zawiadomienia w pocztowej skrzynce odbiorczej, a także e-mailem w przypadku członków, którzy złożyli w Spółdzielni dyspozycję do dokonywania doręczeń w tej formie na co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

§35. 1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady lub jego zastępca.

2. Otwierający obrady zarządza wybór prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz i co najmniej dwóch asesorów. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.

§36. 1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób uregulowany w Statucie oraz ustawach. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć je do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, przy czym dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni w trybie art.113 pkt 3 ustawy – Prawo Spółdzielcze wymagana jest większość kwalifikowana 3/4 ważnych głosów, a dla podjęcia uchwały o połączeniu Spółdzielni, zmiany Statutu oraz odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji lub odwołania członka Zarządu – 2/3 ważnych głosów.

4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do Rady oraz odwołania członków Rady. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad z wyłączeniem wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia.

5. Walne Zgromadzenie może odwołać członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium, bez konieczności zamieszczania odpowiedniego punktu w porządku obrad.

§37. Szczegółowy tryb prowadzenia obrad, przeprowadzania wyborów oraz odwoływania członków Rady określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§38. 1. Obrady Walnego Zgromadzenia są protokolowane. Protokół podpisują przewodniczący i sekretarz lub inny członek prezydium.

2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.

Z komentarzem [WL21]: Przepis jest sprzeczny z art.35 §5 Prawa spółdzielczego w związku z art.1 ust.7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bowiem ustawa wyłącza ustalenie regulaminu dla WZ – sposób obradowania WZ określa wyłącznie ustawa i statut.

§39. 1. Rada sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

2. Rada składa się z pięciu do dziewięciu członków, przy czym w przypadku wybrania do Rady Nadzorczej więcej niż pięciu członków, liczba członków aktualnie sprawujących mandat powyżej tej liczby stanowi statutową liczbę członków od której oblicza się obecność członków tej Rady niezbędną do podjęcia ważnej uchwały. Statutowa liczba członków nie może być niższa niż pięć.

§40. 1. Członkowie Rady są wybierani spośród członków Spółdzielni na okres trzech lat.

2. Co rok ustępuje ze składu Rady 1/3 członków według czasu trwania kadencji.

3. W razie ustąpienia członka Rady, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 (trzy) lata.

2. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani na okres kadencji Rady.

3. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji Rady Nadzorczej wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 (dwie) kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

5. Przed upływem kadencji Walne Zgromadzenie może odwołać członka Rady większością 2/3 głosów

6. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informację o zatrudnieniu w Spółdzielni, prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, pozostawaniu w sporze sądowym ze Spółdzielnią, zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych, liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej, wraz z upoważnieniem do odczytania powyższego oświadczenia na Walnym Zgromadzeniu.

§41. 1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- a1) uchwalać rocznych planów gospodarczo-finansowych,
- b2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych, dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków, przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- e3) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz skarg i zażaleń na działalność Zarządu,
- d4) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
- e5) podejmowanie uchwał co do wszelkich czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkami Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Rady Nadzorczej wystarczy dwóch członków Rady,
- f6) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
- g7) wybór i odwoływanie członków Zarządu i jego prezesa oraz zawieranie umów o pracę z członkiem Zarządu,
- h8) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- i9) ustalanie zasad rozdziału kosztów gospodarki zasobami mieszkalnymi i wysokości stawek opłat za używanie lokali,

Z komentarzem [WL22]: Przy widelkowym ustaleniu liczby członków należy wprowadzić mechanizm, który pozwoli obliczać quorum od faktycznie wybranej liczby członków ponad minimalny limit, a nie od liczby maksymalnej.

Z komentarzem [WL23]: Dotychczasowe rozwiązania były niezgodne z art.8² ust.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – kadencja dotyczy organu, a niej jego członka.

Z komentarzem [WL24]: Propozycja prawidłowego oznaczenia punktów w ust.1.

Z komentarzem [WL25]: Prawo spółdzielcze nie wymaga by były to plany roczne; Spółdzielnia powinna mieć możliwość uchwalać planów stosownie do potrzeb w różnych okresach.

Z komentarzem [WL26]: W spółdzielni mieszkaniowej nie stosuje się przepisów Prawa spółdzielczego o wykluczeniu i wykreśleniu – vide art.1 ust.8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

PROJEKT ROBOCZY
[v.02.2. – 05.10.2021 r.]

10) uchwalanie szczegółowych zasad gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym również zasad gospodarki funduszami,

11) prawo wyboru Inspektora Nadzoru biorącego udział w przygotowaniu prac zleczonych na rzecz Spółdzielni zewnętrznym wykonawcom bądź pracownikom, dokonującego inspekcji podczas wykonywania pracy oraz formalnego odbioru pracy zgodnie z Protokołem odbioru robót remontowo-budowlanych.

2. Rada składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swej działalności, zawierające w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.

3. W celu wykonywania swoich zadań Rada może żądać od Zarządu, członków Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

4. Rada uchwała regulamin Zarządu oraz inne regulaminy nie zastrzeżone dla Walnego Zgromadzenia.

42. Dla sprawniejszego wykonywania swoich zadań Rada wybiera ze swego grona Przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza.

43. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powoływać ze swojego grona inne komisje stałe lub czasowe.

44. Komisja Rewizyjna składa się z trzech członków wybieranych spośród członków Rady Nadzorczej na okres trwania kadencji Rady Nadzorczej.

45. Regulamin Rady określa ~~szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał, powołania Komisji Rewizyjnej oraz innych komisji stałych lub czasowych i inne sprawy organizacyjne Rady.~~

46. 1. Zarząd kieruje bezpośrednio działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Zarząd składa się z trzech osób ~~wybranych przez Radę Nadzorczą, z których co najmniej dwaj członkowie Zarządu muszą być członkami Spółdzielni.~~

47. 1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i czynności, nie zastrzeżonych w ustawie – Prawo Spółdzielcze i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych ~~oraz w Statucie lub statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:~~

- a) wydawanie decyzji w sprawach członkowskich,
- b) ~~sporządzanie projektów planów gospodarczo finansowych i innych planów działalności Spółdzielni;~~
- e) ~~prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;~~
- d) ~~zabezpieczenie majątku Spółdzielni, sporządzanie rocznych zamknięć finansowych oraz przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu;~~
- e) ~~sporządzanie projektów podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;~~
- f) ~~zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu;~~
- g) ~~prowadzenie rejestru lokali, dla których założono księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach;~~
- h) ~~rozpatrywanie wniosków zgłoszonych przez członków i powiadamianie ich o sposobie wykorzystania lub załatwienia wniosków;~~
- i) ~~współdziałanie z organami władzy terenowej oraz z organizacjami spółdzielczymi i społecznymi;~~

Z komentarzem [WL27]: Uprawnienie zarządce powinno być w kompetencji Zarządu; dotychczasowe rozwiązanie pozostaje w kolizji z uprawnieniem kontrolnym Rady.

Z komentarzem [WL28]: Zakres ten określa wyłącznie statut.

Z komentarzem [WL29]: Konsekwencja proponowanych zmian §43 i uchylenia §44.

Z komentarzem [WL30]: Proponowane rozwiązanie zgodne z istniejącym stanem faktycznym, niemniej nie ma potrzeby powtarzania normy kompetencyjnej co do wyboru (*vide proponowany §41 ust. 1 pkt 7*), jak również ograniczanie w zakresie składu (*Rada zawsze może podjąć takie postawienie, jeżeli uzna to w danej sytuacji za celowe lub konieczne*).

j) wydawanie decyzji w sprawach przestrzegania zasad bezpieczeństwa, porządku domowego i społecznego współżycia mieszkańców oraz innych przepisów wynikających z obowiązujących regulaminów;

k) przedkładanie Radzie planów działalności finansowej i zawieranych umów.

2. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie i Walnemu Zgromadzeniu.

3. Zarząd prowadzi i odpowiada za dokumentację członkowską, rejestry i inną dokumentację Spółdzielni, która jest przechowywana co najmniej przez okres 25 lat, o ile inne przepisy nie określają tych okresów inaczej. Dokumentacja członkowska i rejestry podlegają zabezpieczeniu zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych.

§48. Zarząd może ustanawiać pełnomocnika lub pełnomocników do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych poza wydawaniem decyzji w sprawach członkowskich. Zatrudnienie kierownika Spółdzielni powinno nastąpić za zgodą Rady.

§49. 1. Oświadczenie woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają przez swoje podpisy pod nazwą Spółdzielni dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego uprawniona (pełnomocnik Zarządu).

2. Oświadczenie skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, ma skutek prawny względem Spółdzielni.

§50. Członkowie organów Spółdzielni ponoszą odpowiedzialność materialną wobec Spółdzielni i jej członków za szkody wynikłe z ich zawinionych działań sprzecznych ze Statutem lub uchwałami organów Spółdzielni wydanymi na podstawie Statutu.

§51. ~~Uzupełniony porządek podaje się do wiadomości członków na 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie informacji na klatkach budynków Spółdzielni w gablotach informacyjnych i w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Zarząd zobowiązany jest do wyłożenia poprawek do zgłoszonych projektów nie później niż na jeden dzień przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.~~

§52. Szczegółowe zasady i tryb działania Zarządu, podział zadań i zakres spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnych podejmowanych poprzez uchwały określa Regulamin Zarządu uchwalany przez Radę.

IX Sprawy finansowe i rachunkowość

§53. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych według zasad rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§54. 1. Fundusze Spółdzielni składają się z funduszu udziałowego, zasobowego, funduszu wkładów budowlanych oraz funduszy specjalnego przeznaczenia

2. ~~Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, określają regulaminy uchwalane przez Radę.~~

§55. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości działania, przeprowadzonemu na zlecenie przez właściwe organy.

§56. 1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

2. Rokiem ~~obrachunkowym~~ **obrotowym** jest rok kalendarzowy.

Z komentarzem [WL31]: Przyjęcie rozwiązania ustawowego z art.48 §2 prawa spółdzielczego w zw. z art.1 ust.7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – określanie katalogów spraw, jeżeli nie jest on wyczerpujący a jedynie przykładowy jest całkowicie zbędne z legislacyjnego punktu widzenia.

Z komentarzem [WL32]: Ten przepis to techniczny błąd. Dotyczy on kwestii uregulowanej w §33 ust.3.

Z komentarzem [WL33]: Zgonie z art.1 ust.9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do spółdzielni tych nie stosuje się przepisów o udziałach.

Z komentarzem [WL34]: Zgodnie z terminologią słownika ustawy z 29.09.1994 roku o rachunkowości (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz.217; zm.: Dz.U. z 2019 r. poz.1655 oraz z 2020 r. poz.2123) – vide art.3 ust.1 pkt 9 tej ustawy.

PROJEKT ROBOCZY
[v.02.2. – 05.10.2021 r.]

3. Sprawozdanie roczne łącznie z rachunkiem wyników powinno być wyłożone w lokalu Spółdzielni, co najmniej na czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrzone.

4. Rada może określić szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni.

5. Każdy członek Spółdzielni może zapoznać się ze sprawozdaniem i dokonać podpisu.

§57. Członkowie organów Spółdzielni i jej komisji oraz pracownicy Spółdzielni, dotyczy również ich współmałżonków, nie mogą być we władzach podmiotów gospodarczych zawierających ze Spółdzielnią umowy o usługi lub dostawy.

§58. Liczbę kadencji członka Rady Nadzorczej oblicza się biorąc pod uwagę dotychczasowy staż członka Rady Nadzorczej.

§59. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami Statutu mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. z 2003 r., Nr 188, poz.1848 z późn. zmianami), ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz.1116 z późn. zmianami), ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2002 r., Nr 101, poz.926 z późn. zmianami), ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz.903 z późn. zmianami), ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r., Nr 71, poz.734 z późn. zmianami), ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2001 r., Nr 71, poz.733 z późn. zmianami).

Uchwalony na Walnym Zgromadzeniu w dniu 13.09.2017 roku.

Zarejestrowany przez _____

w dniu _____

Z komentarzem [WL35]: Przepis powtarza zasadę uchylonego z dniem 27.07.2009 roku art.10 ust.1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2007 r. nr 125, poz.873, zm. z 2008 r. nr 235, poz.1617 oraz z 2009 r. nr 117, poz.988 i nr 223, poz.1779) – uchylenia dokonano wyrokiem TK z 15.07.2009 roku, sygn. akt K 64/07 (Dz.U. z 2009 r. nr 117, poz.988).

Z komentarzem [WL36]: Ścisłej rzeczą ujmując w sprawach nieuregulowanych stosuje się cały system prawa polskiego, a nie tylko przykładowo podane najważniejsze ustawy.

Z komentarzem [WL37]: Treść nienormatywna – w dacie tej statut był przecież tylko zmieniany; daty obowiązywania poszczególnych zmian wynikają z uchwał o zmianie statutu i dat rejestracji tych zmian w KRS.