

**STATUT**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**„PERKUN”**

**WARSZAWA, 2016 ROK**

## SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	4
II. CZŁONKOWIE	6
III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	8
IV. USTANIE CZŁONKOSTWA	12
V. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA	15
A. POSTĘPOWANIE W PRZYPADKU USTANIA CZŁONKOSTWA JEDNEGO ZE WSPÓŁPRAWNIONYCH Z TYTUŁU WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU ALBO OBOJGA MAŁŻONKÓW	15
B. SKUTKI WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU Z MOCY PRAWA LUB UCHWAŁY SPÓŁDZIELNI	16
C. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU	16
VI. WPISOWE, UDZIAŁY I WKŁADY	18
A. POSTANOWIENIA OGÓLNE	18
B. WKŁADY NA MIESZKANIA UŻYWANE	19
VII. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALU	19
A. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	19
B. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	20
C. SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO LUB GARAŻU	20
VIII. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	21
IX. UŻYWANIE LOKALI	21
X. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI I INNE OPŁATY	22
XI. ORGANY SPÓŁDZIELNI	25
A. WALNE ZGROMADZENIE	25
B. RADA NADZORCZA	31
C. ZARZĄD	35
D. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU	37
XII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	38
XIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	40

Opracowany w oparciu o ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003r., Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.), ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.)

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun”.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun” jest spółdzielnią własnościową.

### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest m. st. Warszawa.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

### § 3

Ilkroć w statucie mowa jest o:

- 1) **lokalu**, rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym, lokal użytkowy albo lokal o innym przeznaczeniu w tym również pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,
- 2) **garażu**, rozumie się przez to garaż stanowiący samodzielny lokal użytkowy,
- 3) **lokalu użytkowym albo lokal o innym przeznaczeniu** rozumie się przez to każdy inny samodzielny lokal niebędący lokalem mieszkalnym, w tym także garaż,
- 4) **spółdzielczym prawie do lokalu**, rozumie się przez to spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu o innym przeznaczeniu (w tym garażu), chyba że dalsze postanowienia Statutu stanowią inaczej,
- 5) **wartości rynkowej lokalu**, rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 6) **osobie małoletniej**, rozumie się przez to osobę, która nie ukończyła 18 roku życia,
- 7) **osobie bliskiej**, rozumie się przez to zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
- 8) **Spółdzielni**, rozumie się Spółdzielnię Mieszkaniową „Perkun”.

### § 4

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

2. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków;
  - 2) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości;
  - 3) wynajmowanie lokali mieszkalnych i niemieszkalnych oraz części budynku lub nieruchomości wspólnej albo stanowiącej mienie Spółdzielni.
4. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być:
  - 1) budowanie i nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
  - 2) budowanie i nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
  - 3) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;
  - 4) budowanie i nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
5. Potrzeby mieszkaniowe członków są zaspokajane w sposób i na zasadach określonych ustawami i postanowieniami niniejszego Statutu.
6. Spółdzielnia może prowadzić również działalność gospodarczą obliczoną na zysk, także wtedy gdy jej podjęcie wymaga uzyskania zezwolenia lub koncesji na zasadach określonych w odrębnych przepisach, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celów określonych w niniejszym paragrafie, a także współdziałać, współtworzyć oraz przystępować w tych celach do wszelkiego rodzaju organizacji krajowych i zagranicznych, jak również zbywać lokale nieobciążone pod względem prawnym na rzecz osób trzecich, przeznaczając uzyskane przychody na cele statutowe.
7. Zgoda na prowadzenie działalności określonego rodzaju zgodnie z ust. 6 wymaga uchwały Rady Nadzorczej.

## II. CZŁONKOWIE

### § 5

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych oraz osoba prawna. Osoby fizyczne o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich przedstawicieli ustawowych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. 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.
4. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile złożyła deklarację członkowską i spełnia jeden z następujących warunków:
  - 1) nabyła ekspektatywę prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub niemieszkalnego lub udziału w prawie odrębnej własności lokalu niemieszkalnego,
  - 2) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu,
  - 3) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem odrębnej własności lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 4) małżonek tej osoby jest członkiem Spółdzielni,
  - 5) przedłożyła prawomocny wyrok rozwodowy lub unieważniający małżeństwo z członkiem Spółdzielni oraz dowód nabycia prawa do lokalu w drodze podziału sądowego lub umownego,
5. W poczet członków Spółdzielni może być przyjęta osoba małoletnia, o ile:
  - 1) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywę prawa odrębnej własności albo prawo odrębnej własności lokalu w drodze umowy cywilno-prawnej, względnie poprzez dziedziczenie lub na podstawie zapisu,
  - 2) ubiega się o członkostwo na podstawie art. 15 ust. 1, ust. 2, ust. 3 i ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

- 3) ubiega się o członkostwo w związku z zawarciem ze Spółdzielnią w jej imieniu i na jej rzecz przez jej rodziców lub opiekunów umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
  - 4) rodzice przenieśli na jej rzecz po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa własnościowe prawo do lokalu, które wchodziło w skład wspólnego majątku małżonków.
6. Osoba prawna może być członkiem Spółdzielni, jeżeli spełnia wymagania przewidziane w Statucie.

## § 6

1. Osoby przystępujące do Spółdzielni podpisują deklarację członkowską i stają się członkami z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię.
2. O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Zarząd. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone podpisem dwóch członków Zarządu lub jednego członka Zarządu, jeżeli Zarząd jest jednoosobowy, na deklaracji członkowskiej z podaniem daty przyjęcia.
3. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni:
  - 1) osoby, której przysługuje roszczenie na podstawie art. 15 ust. 1, 2, 3 i 7 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych jeżeli odpowiada ona wymaganiom Statutu, chyba że roszczenie to powstało w związku z wykluczeniem członka ze Spółdzielni, a przyczyny, które spowodowały wykluczenie dotyczą tej osoby,
  - 2) osoby, która ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu,
  - 3) osoby, która posiada ekspektatywę prawa odrębnej własności do lokalu lub prawo odrębnej własności do lokalu,
  - 4) osoby, której małżonek jest członkiem Spółdzielni.
4. W przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.
5. Uchwała o przyjęciu do Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia. W przypadku odmowy przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

6. Odwołanie, o którym mowa w ust. 5 powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia.

### § 7

1. Doboru najemców lokali lub garaży dokonuje Zarząd Spółdzielni spośród osób oferujących najkorzystniejsze warunki ustalane w drodze wyboru ofert lub według innych, ustalonych przez Zarząd zasad w zależności od możliwości i potrzeb Spółdzielni.
2. Najemcy lokali lub garaży nie nabywają roszczenia o przyjęcie ich w poczet członków Spółdzielni.

## III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

### § 8

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) prawo ubiegania się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
- 2) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni oraz wszelkich świadczeń Spółdzielni,
- 3) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i pracach samorządu, m.in. poprzez:
  - czynne i bierne prawo wyborcze,
  - zgłaszanie wszelkich wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
- 4) 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, przy czym wskazane dokumenty będą udostępniane na pisemny wniosek członka. Członek Spółdzielni wnioskujący o wydanie dokumentów zobowiązany jest pokryć koszt ich sporządzenia. Statut oraz obowiązujące regulaminy, Spółdzielnia udostępnia nieodpłatnie bez konieczności wcześniejszego złożenia pisemnego wniosku.
- 5) prawo uzyskania dostępu za pośrednictwem strony internetowej Spółdzielni do Statutu oraz regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.
- 6) 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 jej znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć do sądu rejestrowego, w terminie 7 dni od dnia doręczenia odmowy, wniosek o zobowiązanie do udostępnienia tych umów.

- 7) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni oraz rejestrów: umów i przydziałów,
- 8) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie,
- 9) prawo do zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutem,
- 10) prawo do korzystania z pożytków z majątku Spółdzielni.

## § 9

Członek obowiązany jest:

- 1) wnieść w wyznaczonym terminie wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 2) wnieść wkład budowlany w terminie ustalonym przez Zarząd, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka Spółdzielni,
- 3) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu oraz opłaty przewidziane w Statucie i regulaminach,
- 4) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie mienia spółdzielczego, a w szczególności utrzymywać używany lokal i pomieszczenia przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak windy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku,
- 5) stosować się do postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 6) niezwłocznie zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni, w szczególności o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu spółdzielczym lub lokalu stanowiącym przedmiot odrębnej własności,

- 7) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.

### § 10

1. Za opłaty, o których mowa w § 9 pkt 3 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w § 10 ust.1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

### § 11

1. Spółdzielnia jest zobowiązana do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku.
2. Do obowiązków Spółdzielni należy:
  - 1) utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń i otoczenia budynku wielorodzinnego służącego do wspólnego użytku mieszkańców,
  - 2) dokonywanie napraw budynku wielorodzinnego, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie stanu poprzedniego budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że użytkownika lokalu lub garażu obciąża obowiązek pokrycia kosztów naprawy szkód powstałych z jego winy,
  - 3) dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego będącego wyposażeniem standardowym w zakresie nie obciążającym użytkownika lokalu lub garażu, szczegółowo określonym w regulaminie użytkowania lokali uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
  - 4) ubezpieczenie budynków od ognia i innych żywiołów oraz zdarzeń losowych.
3. W przypadku zabudowy dostępu do instalacji i elementów wyposażenia technicznego wszelkie związane z tym przeróbki obciążają użytkownika lokalu lub garażu. Użytkownik jest obowiązany również do pokrycia szkód wynikłych na skutek dokonania przeróbek niezgodnie z przepisami i normami budowlanymi.

4. W razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego użytkownika, Spółdzielnia wymienia zużyte wyposażenie, z tym, że koszty tej wymiany obciążają użytkownika zwalnającego lokal.

## § 12

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, przedstawiciel Spółdzielni jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu jej przybycia; z czynności tych przedstawiciel Spółdzielni sporządza protokół podpisany przez uczestniczących w czynności.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić przedstawicielowi Spółdzielni lokal w celu:
  - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

### § 13

1. Wnioski w sprawach indywidualnych między członkiem a Spółdzielnią powinny być rozstrzygane przez Zarząd bez zbędnej zwłoki, najdalej w ciągu 30 dni od ich złożenia, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej. W przypadku złożoności sprawy lub konieczności uzyskania dodatkowych wyjaśnień lub opinii, termin ten może być przedłużony do 60 dni. O przedłużeniu terminu i przyczynach tego przedłużenia, członek powinien zostać powiadomiony pisemnie. Od decyzji Zarządu przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. O decyzji Rady Nadzorczej członek powinien być zawiadomiony na piśmie w ciągu 60 dni od daty wniesienia odwołania. W razie odmownej decyzji należy w zawiadomieniu podać jej uzasadnienie. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.
2. Jeżeli decyzja Rady Nadzorczej w sprawie indywidualnej między członkiem a Spółdzielnią, z zastrzeżeniem § 18, została podjęta w I instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia - w ciągu 30 dni od daty otrzymania decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Decyzja Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.

## IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

### § 14

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - utraty osobowości prawnej,
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie stosownej uchwały.

### § 15

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.

## § 16

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub zasadami współżycia społecznego.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
  - 2) poważnie narusza zasady współżycia społecznego,
  - 3) uporczywie narusza postanowienia Statutu lub regulaminów lub uchwał organów Spółdzielni,
  - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,
  - 5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

## § 17

1. Członek może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni w sytuacji, gdy nie wykonuje obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych.
2. Wykreślenie następuje w szczególności, gdy członek:
  - 1) nie wpłacił w terminie wpisowego, udziału, wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
  - 2) nie złożył podpisanej deklaracji członkowskiej,
  - 3) nie złożył rezygnacji z członkostwa w terminie 30 dni od dnia zbycia spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni.
  - 4) utracił prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
  - 5) utracił prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni.
3. Wykreślenie może również nastąpić gdy członek zalega z opłatami, o których mowa w § 42, a kwota zaległości przekroczyła wartość opłat należnych za trzy miesiące i członek nie podjął skutecznych działań celem spłaty istniejącej zaległości.

4. Przed podjęciem decyzji o wykreśleniu Spółdzielni obowiązana jest zaproponować członkowi ugodę w sprawie zapłaty zaległych i bieżących należności.

### § 18

1. Uchwałę o wykluczeniu członka lub o wykreśleniu z rejestru członków podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu. Na posiedzenie, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia członka Rada Nadzorcza zaprasza zainteresowanego w formie pisemnej, za potwierdzeniem odbioru (list polecony, za zwrotnym poświadczeniem odbioru, pokwitowanie własnoręczne). Jeżeli członek nie przybędzie bez usprawiedliwienia, Rada Nadzorcza rozpatruje wniosek bez jego udziału.
2. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni należy zawiadomić zainteresowanego listem poleconym w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji. Do zawiadomienia należy dołączyć uzasadnienie uchwały i podać tryb oraz termin wniesienia odwołania.
3. Wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków, staje się skuteczne z chwilą:
  - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,
  - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu tej uchwały,
  - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia,

### § 19

1. Osobie wykluczonej ze Spółdzielni lub wykreślonej z rejestru członków, przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub o wykreśleniu z rejestru członków oraz prawo popierania na Walnym Zgromadzeniu tego odwołania albo zaskarżenia uchwały bezpośrednio do sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.

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.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia o wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków, przesyłana jest przez Zarząd zainteresowanemu wraz z uzasadnieniem oraz z pouczeniem co do trybu i terminu odwołania się od w/w uchwały.

## **§ 20**

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną - ze skutkiem od dnia utraty osobowości prawnej stwierdzonej prawomocnym orzeczeniem właściwego sądu.

## **V. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA**

### **A. POSTĘPOWANIE W PRZYPADKU USTANIA CZŁONKOSTWA JEDNEGO ZE WSPÓLUPRAWNIONYCH DO PRAWA DO LOKALU ALBO OBOJGA MAŁŻONKÓW**

## **§ 21**

1. W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków, Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może przysługiwać kilku osobom, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

## **§ 22**

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie 1 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 pełnomocnika.

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, stosuje się odpowiednio przepis ust. 1.

## **B. SKUTKI WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU Z MOCY PRAWA LUB UCHWAŁY SPÓLDZIELNI**

### **§ 23**

1. W przypadku, gdy ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób opisany w ust. 1, Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy. W takim wypadku Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa.

### **§ 24**

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

## **C. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW, WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓLDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU**

### **§ 25**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku



gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w niniejszym paragrafie jest opróżnienie lokalu.

## § 26

1. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:
  - 1) z tytułu udziałów - na dzień ustania członkostwa,
  - 2) z tytułu wartości rynkowej lokalu - na dzień zbycia lokalu.
2. Rozliczenie z byłym członkiem lub jego następcami prawnym nastąpi poprzez wydanie polecenia przelewu na rachunek bankowy Spółdzielni albo rachunek wskazany przez byłego członka lub jego następców prawnych.

## § 27

Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka - osoby prawnej, powinna być dokonana:

- 1) z tytułu udziałów - równocześnie z wypłatą kwoty wartości rynkowej lokalu,
- 2) wypłata kwoty wartości rynkowej lokalu – w terminie 14 dni od dnia wpłaty na rachunek Spółdzielni ceny lokalu przez jego nabywcę w wyniku przetargu;

## § 28

1. Za urządzenia i wyposażenie ponadstandardowe uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek lub najemca zwalniający lokal lub garaż otrzyma zwrot kwoty odpowiadającej ich aktualnej wartości po uwzględnieniu zużycia. Na wniosek zainteresowanych możliwe jest dokonanie rozliczeń z tytułu urządzeń i wyposażenia ponadstandardowego bezpośrednio między zwalniającym a obejmującym lokal lub garaż, bez udziału Spółdzielni.
2. Wyposażenie ponadstandardowe nie uznane przez Spółdzielnię za przydatne członek lub najemca obowiązany jest zdemontować i zabrać, przywracając stan pierwotny lokalu.
3. Dokonywana przez Spółdzielnię ocena przydatności wyposażenia ponadstandardowego jest uzależniona od możliwości znalezienia członka lub najemcy chcącego objąć lokal z tym wyposażeniem.

4. Wszelkie rozliczenia z tytułu ponadstandardowego wyposażenia lokali, do których spółdzielcze prawa lub prawa najmu są przenoszone w drodze czynności cywilno-prawnych, dokonywane są bezpośrednio pomiędzy stronami tych czynności.
5. Zasady dotyczące zwalniania lokali i ich odnawiania przez osoby zwalniające precyzuje regulamin użytkowania lokali, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **VI. WPISOWE, UDZIAŁY I WKŁADY**

### **A. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **§ 29**

1. Wpisowe wynosi  $\frac{1}{4}$  aktualnie obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę, a udział 300,00 zł.
2. Członek Spółdzielni nabywający lokal mieszkalny lub garaż jest obowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział, a członek nabywający lokal użytkowy albo lokal o innym przeznaczeniu - co najmniej 10 udziałów.
3. Osoby bliskie członka Spółdzielni (tj. zstępni, wstępni, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu), przystępując do Spółdzielni, wnoszą wpisowe w wysokości  $\frac{1}{8}$  aktualnie obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę, a udział w wysokości 300,00 zł.
4. Wpisowe i zadeklarowane udziały są płatne w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Niewpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.

#### **§ 30**

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka Spółdzielni na pokrycie kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal.
2. Wysokość wkładu budowlanego lub zaliczek na ten wkład oraz terminy ich wnoszenia określa Zarząd Spółdzielni.
3. W razie zbycia bez zgody Zarządu własnościowego prawa do lokalu przed spłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty i odsetki, o których mowa w ust. 2 stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny zstępnych, wstępnych i małżonka lub w drodze spadkobrania.

**B. WKŁADY NA MIESZKANIA UŻYWANE****§ 31**

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

**VII. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALU****§ 32**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

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

**§ 33**

1. Spółdzielcze prawo do lokalu uprawnia do używania posiadanego lokalu przez członka i osoby objęte aktem o ustanowieniu tytułu prawnego do lokalu oraz oddania go w najem lub bezpłatne używanie.
2. Członek Spółdzielni, w zależności od rodzaju wniesionego wkładu i zgłoszonego wniosku, może posiadać:
  - 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze prawo do lokalu o innym przeznaczeniu (użytkowego),
  - 3) spółdzielcze prawo do garażu,
  - 4) prawo odrębnej własności lokalu.

**A. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU****§ 34**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

4. 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.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

### **§ 35**

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

### **§ 36**

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

## **B. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU**

### **§ 37**

1. Spółdzielnia może ustanawiać prawo odrębnej własności lokali, zgodnie z art. 18 i nast. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię z osobą posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

## **C. SPÓLDZIELCZE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO LUB GARAŻU**

### **§ 38**

1. Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub garażu stosuje się odpowiednio, z zastrzeżeniem postanowień ust. 4, postanowienia statutu dotyczące własnościowego prawa do lokalu.
2. Nabywcą spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego może być wyłącznie osoba gwarantująca prowadzenie działalności zgodnej z przeznaczeniem tego lokalu.
3. Zmiana przeznaczenia lokalu użytkowego w całości lub w części wymaga zgody Spółdzielni.

4. Garaż może być używany wyłącznie do przechowywania pojazdu mechanicznego.

## **VIII. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI**

### **§ 39**

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 po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 42 Statutu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności wykonanych przy zawieraniu umowy, w tym koszt zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

## **IX. UŻYWANIE LOKALI**

### **§ 40**

1. Przysługujący członkowi lokal lub garaż może być używany wyłącznie na cele określone w umowie i zgodne obowiązującymi przepisami.
2. 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.

**§ 41**

Zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

**X. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI I INNE OPŁATY****§ 42**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
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 niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. 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.

6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1 - 4 niniejszego paragrafu;
  - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
7. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
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. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
9. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-3 i 5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 8 zdanie drugie stosuje się.
10. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową w zakresie opłat zależnych od Spółdzielni, ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

### § 43

1. Wysokość opłat ustalana jest na podstawie kalkulacji (planów) kosztów gospodarki zasobami lokalowymi na dany rok. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
2. Za używanie lokali i garaży na podstawie umowy najmu zawartej ze Spółdzielnią najemcy płacą Spółdzielni umówiony czynsz i opłaty eksploatacyjne, na które mogą składać się m.in.

- opłaty za energię elektryczną, ochronę obiektu, ciepłą i zimną wodę, odprowadzenie ścieków, centralne ogrzewanie, wywóz nieczystości oraz podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
  4. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady budowlane.
  5. 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 niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

#### § 44

1. Członek Spółdzielni ma obowiązek wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie okresowych remontów i konserwacji zajmowanego przez siebie lokalu.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest zlecić dokonania przeglądów i konserwacji instalacji w lokalu, jednakże po dwukrotnym nieudostępnieniu lokalu, członek zobowiązany będzie przeprowadzić opisane przeglądy własnym staraniem i na własny koszt, a po ich wykonaniu przedłożyć Spółdzielni protokół z ich wykonania.
3. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin użytkowania lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 45

1. Opłaty, o których mowa w § 42, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
2. Opłaty za używanie lokali wnoszone są w okresach miesięcznych.
3. Członek nie może potrącać swoich należności wobec Spółdzielni z wierzytelnościami Spółdzielni z tytułu zaliczek na opłaty za utrzymanie i eksploatację oraz składek na fundusz remontowy.



4. Wniesione opłaty zalicza się w pierwszej kolejności na pokrycie najstarszych nieuregulowanych zobowiązań wobec Spółdzielni.

## **XI. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **§ 46**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów wymienionych w ust. 1 pkt. 2 i 3 odbywają się w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów będących, w wypadku wyborów do Rady Nadzorczej, członkami Spółdzielni. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Osoba fizyczna nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu bierze ona udział przez swego przedstawiciela ustawowego.
4. Kandydaci do Rady Nadzorczej przed umieszczeniem ich na karcie wyborczej składają pisemne oświadczenie, iż nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 56 ust. 5 Statutu.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.

## **A. WALNE ZGROMADZENIE**

### **§ 47**

1. Walne Zgromadzenie członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
3. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu przez pełnomocnika, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
4. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Członek Zarządu Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.

6. Pracownik Spółdzielni może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu tylko jeżeli jest również członkiem Spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę.
7. 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.
8. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu Spółdzielni oraz inne zaproszone osoby, w tym właściciele lokali w domach stanowiących własność Spółdzielni niebędący członkami.
9. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
10. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym rozdziale stosuje się odpowiednie przepisy ustawy Prawo spółdzielcze.

#### § 48

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-wychowawczej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu,
- 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 przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu, stanowiących własność Spółdzielni lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,

- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) upoważnianie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej, przy uwzględnieniu zasady, iż w skład Rady Nadzorczej musi wchodzić co najmniej po dwóch członków Spółdzielni reprezentującym każdy z budynków, chyba że kandydat z danego budynku nie zostanie wybrany, wtedy w jego miejsce może być wybrany członek z innego budynku,
- 16) rozpatrywanie sprawozdań organów Spółdzielni z realizacji wniosków przyjętych przez Walne Zgromadzenie,
- 17) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 18) ustalanie wysokości i uchwalanie zasad wypłacania wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach tego organu.

#### § 49

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej;
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków, nie mniej jednak niż trzech członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to

- nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd Spółdzielni po konsultacji z Radą Nadzorcą.
  6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Żądanie takie powinno być zgłoszone co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
  7. Projekt uchwały zgłoszonej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
  8. Projekty uchwał powinny być wyłożone na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
  9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
  10. Członkowie mają prawo zgłaszać kandydatów na członków Rady Nadzorczej najpóźniej na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia. Kandydat zobowiązany jest do ustnego wyrażenia najpóźniej na Walnym Zgromadzeniu lub uprzedniego złożenia w Spółdzielni pisemnej zgody na kandydowanie, oświadczenia w zakresie, o którym mowa w § 56 ust. 5 Statutu oraz oświadczenia, że nie był prawomocnie skazany za przestępstwo przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karne skarbowe oraz nie jest zadłużony wobec Spółdzielni. W przypadku nie spełnienia tych warunków zgłoszenie kandydata uważa się za nieskuteczne, a kandydata nie umieszcza się na karcie wyborczej. Kandydaci mają prawo zaprezentowania się członkom Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu.
  11. Zarząd zobowiązany jest do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowania na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

## **§ 50**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą

- przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1 powyżej podaje się do wiadomości członków Spółdzielni w formie pisemnej poprzez:
    - 1) wywieszenie zawiadomienia na tablicy ogłoszeń na klatce schodowej w każdym budynku oraz w siedzibie Spółdzielni, lub
    - 2) doręczenie kopii zawiadomienia członkowi lub osobie zamieszkującej w lokalu, do którego członek posiada spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, za potwierdzeniem odbioru.
  3. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się związek rewizyjny, którego Spółdzielnia jest członkiem oraz Krajową Radę Spółdzielczą co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

## § 51

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady Nadzorczej.
2. Spośród obecnych członków Spółdzielni Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej: Przewodniczący, Sekretarz i Asesor, które przejmują dalsze prowadzenie obrad. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. Walne Zgromadzenie wybiera ponadto komisje:
  - 1) skrutacyjną – w składzie 2 osób, do której zadań należy :
    - a) sprawdzenie liczby osób obecnych na sali uprawnionych do głosowania,
    - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
    - c) obliczanie wyników głosowania i podawanie tych wyników Przewodniczącemu,
    - d) wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
    - e) sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydatów na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego i delegata na Kongres Spółdzielczości,
    - f) przeprowadzenie wyborów do Rady Nadzorczej i delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego i Kongres Spółdzielczości, wraz z obliczeniem

głosów i podaniem ich wyników;

2) wnioskową – w składzie 2 osób, do której zadań należy:

- a) uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad,
- b) redakcyjne opracowanie wniosków, które tego wymagają z zachowaniem ich merytorycznej treści, w formie projektu uchwały lub wniosku,
- c) sporządzenie protokołu z powyższych czynności i załączenie oryginałów zgłoszonych wniosków.

4. Walne Zgromadzenie może zdecydować o połączeniu komisji skrutacyjnej i wnioskowej w jedną komisję.

## § 52

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni. W sprawach określonych w § 48 pkt 10) wymagana jest obecność co najmniej 10 % ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, zaś w sprawach określonych § 48 pkt 6 i 8 oraz dotyczących przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni wymagana jest obecność co najmniej 15 % ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom w terminie i w sposób określony w § 50. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, a także skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć je do następnego Walnego Zgromadzenia.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia są podejmowane większością oddanych głosów. W sprawach dotyczących: zmiany Statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej lub członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium oraz połączenia Spółdzielni uchwały są podejmowane większością 2/3 głosów, zaś w sprawach dotyczących podziału lub likwidacji Spółdzielni oraz przywrócenia działalności Spółdzielni postawionej w stan likwidacji – większością 3/4 głosów.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Zarządu. Na żądanie 1/3 liczby uprawnionych do głosowania obecnych na Walnym Zgromadzeniu, przewodniczący

zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad, z wyłączeniem wyborów Prezydium Walnego Zgromadzenia.

5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli opowiedziała się za nią wymagana w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
6. W protokole z Walnego Zgromadzenia wskazuje się, które uchwały zostały przyjęte i w jakiej treści po uwzględnieniu przyjętych poprawek, a które nie. Ponadto podaje się nazwiska osób wybranych lub odwołanych z organów, wraz z łącznymi wynikami poszczególnych głosowań. Protokół oraz przyjęte uchwały podpisuje Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia. Przyjęte uchwały podaje się do wiadomości wszystkich członków Spółdzielni w terminie 14 dni od dnia zakończenia Walnego Zgromadzenia.

### § 53

Szczegółowy tryb prowadzenia obrad, przeprowadzania wyborów i odwoływania członków Rady Nadzorczej określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

### § 54

Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, w terminie 30 dni od jego zakończenia. Protokół podpisują: Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia

## **B. RADA NADZORCZA**

### § 55

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 8 członków, w tym do 2 członków z każdego budynku mieszkalnego Spółdzielni. W przypadku nie wybrania kandydata z któregośkolwiek budynku, Radę Nadzorczą tworzą członkowie wybrani z pozostałych kandydatów. Wybierając Radę Nadzorczą kolejnej kadencji, Walne Zgromadzenie określa ilość członków rady w tej kadencji.
2. Rada Nadzorcza nadzoruje i kontroluje działalność Zarządu Spółdzielni oraz czuwa nad właściwym wykonaniem przez Spółdzielnię jej zadań statutowych.

### § 56

1. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat przez Walne Zgromadzenie.

2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata licząc od dorocznego Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana, do zakończenia dorocznego Walnego Zgromadzenia (po wyczerpaniu porządku obrad) odbywającego się po 3 latach.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
5. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, bądź uczestniczyć jako członek władz w tych podmiotach, z którymi Spółdzielnię wiążą umowy o dostawę, roboty lub usługi.
6. W przypadku naruszenia zakazu o którym mowa w ust. 5 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu funkcji. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.
7. W razie zrzeczenia się mandatu albo odwołania członka Rady Nadzorczej lub utraty przez niego mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek, który zostanie wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
8. Przed upływem kadencji członek Rady Nadzorczej może być odwołany przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów.
9. W razie odwołania członka Rady Nadzorczej, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek, wybrany na tym samym Walnym Zgromadzeniu.

## § 57

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych i innych programów działalności Spółdzielni,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - badanie okresowych sprawozdań i bilansów,



- dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
  - przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
  - podejmowanie uchwał w przedmiocie wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6) rozpatrywanie odwołań od uchwał i postanowień Zarządu oraz skarg i zażaleń na działalność Zarządu,
  - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach przez dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
  - 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w § 49 ust. 4 Statutu,
  - 10) uchwalanie regulaminów: Zarządu, zasad porządku domowego, a także innych nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
  - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w administrację majątku niestanowiącego własności Spółdzielni,
  - 12) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy,
  - 13) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi i ustalania opłat za używanie lokali i garaży,
  - 14) ustalanie wysokości opłat za wykonywanie przez Spółdzielnię na rzecz członków określonych czynności oraz na pokrycie bieżącej działalności Spółdzielni,
  - 15) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym Prezesa i Wiceprezesa,
  - 16) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,

- 17) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez związek lub w kontroli przeprowadzanej przez inne uprawnione do tego jednostki oraz nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych lub pokontrolnych,
  - 18) podejmowanie uchwał w zakresie tworzenia funduszy celowych,
  - 19) zbywanie lokali mieszkalnych i użytkowych nieobciążonych żadnymi zobowiązaniami prawnymi, stanowiącymi własność Spółdzielni,
  - 20) podejmowanie uchwał w innych sprawach wniesionych przez Zarząd.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

### **§ 58**

1. Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania ze swej działalności. W sprawozdaniach powinny być przedstawione m.in. wyniki kontroli i ocena rocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni oraz ocena pracy Zarządu za okres sprawozdawczy.
2. Dla sprawniejszego wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza powołuje Komisję Rewizyjną, która ma charakter komisji stałej, a także może powoływać komisje czasowe do opracowania określonych zagadnień, w tym komisję eksploatacyjną i windykacyjną.

### **§ 59**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady Nadzorczej. Można łączyć funkcje: przewodniczącego, jego zastępcy i sekretarza z funkcjami przewodniczących stałych komisji.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

### **§ 60**

1. Posiedzenia plenarne Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem ust. 2, zwołuje nie rzadziej niż raz na kwartał oraz prowadzi przewodniczący Rady, a w razie jego nieobecności - jego zastępca. W razie nieobecności przewodniczącego i jego zastępcy, posiedzenie plenarne prowadzi członek Rady Nadzorczej wybrany przez obecnych.

2. Pierwsze posiedzenie po wyborach nowego składu Rady Nadzorczej zwołuje i prowadzi Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano tego wyboru, a w przypadku jego nieobecności inny członek Prezydium tego Walnego Zgromadzenia.
3. Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności jego zastępca, jest obowiązany do zwołania posiedzenia Rady na wniosek co najmniej 1/3 członków Rady, na wniosek Zarządu oraz na wniosek Prezydium Rady. W takim wypadku posiedzenie plenarne powinno się odbyć w terminie 14 dni od daty złożenia wniosku.
4. Termin i porządek obrad ustala przewodniczący Rady Nadzorczej w porozumieniu z Zarządem i Prezydium Rady. Na wniosek Zarządu, Przewodniczącego Komisji oraz uprawnionych do żądania zwołania posiedzenia Rady, zgodnie z przepisem ust. 3, w porządku obrad najbliższego posiedzenia powinny być zamieszczone oznaczone przez nich sprawy.
5. Uchwały Rady Nadzorczej są podejmowane zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy Statutowej liczby jej członków. W sprawach wymienionych w § 57 ust. 1 pkt 3 i pkt 15 podejmowane są większością 2/3 głosów w obecności co najmniej 2/3 Statutowej liczby członków Rady Nadzorczej.
6. Szczegółowy zakres działania Rady Nadzorczej, tryb jej obradowania oraz wewnętrzną strukturę określa regulamin Rady Nadzorczej, o którym mowa w § 48 pkt 14.

## **§ 61**

Członkowie Rady Nadzorczej mogą pełnić swoją funkcję społecznie lub za wynagrodzeniem w wysokości nie większej od minimalnego wynagrodzenia za pracę, wypłacanym w formie miesięcznego ryczału, bez względu na ilość posiedzeń. W przypadku gdy członek Rady Nadzorczej zamierza pełnić swoją funkcję za wynagrodzeniem składa Zarządowi Spółdzielni oświadczenie w tym zakresie.

## **C. ZARZĄD**

### **§ 62**

1. Zarząd składa się z 1 do 3 osób, wybieranych przez Radę Nadzorczą.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętności zarządzania jednostkami gospodarczymi oraz znajomość zasad funkcjonowania spółdzielczości mieszkaniowej.

3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać większością 2/3 głosów tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium (§ 52 ust. 2). Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

### § 63

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Prezes Zarządu dokonuje czynności w sprawach z zakresu prawa pracy w tych przypadkach, gdy Spółdzielnia jest pracodawcą.
3. Do zakresu działania Zarządu należy w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich oraz ustanawianie prawa odrębnej własności lokalu,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych i innych planów działalności Spółdzielni,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych, a w szczególności realizacja obowiązków Spółdzielni, określonych w § 11.
  - 4) zabezpieczanie majątku Spółdzielni, sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansu oraz przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu,
  - 5) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 6) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w granicach upoważnienia udzielonego przez Walne Zgromadzenie; zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
  - 7) udzielanie pełnomocnictw,
  - 8) współdziałanie z organami władzy i administracji państwowej, samorządowej i samorządu terytorialnego oraz jednostkami gospodarki, instytucjami, organizacjami spółdzielczymi i społecznymi.
5. Do zakresu działania Zarządu należy ponadto podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie do właściwości innych organów Spółdzielni.

6. Zarząd składa pisemne sprawozdania z działalności Spółdzielni Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 64**

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

#### **§ 65**

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik), a w przypadku zarządu jednoosobowego – jeden członek zarządu.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 powyżej, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

#### **§ 66**

1. Posiedzenia Zarządu zwoływane są przez prezesa Zarządu w miarę potrzeb wynikających z prawidłowego wykonywania obowiązków określonych w przepisach powyższych.
2. Jeżeli Zarząd jest wieloosobowy uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, a w przypadku równości głosów, decyduje głos Prezesa Zarządu. Z posiedzenia Zarządu jest sporządzany protokół.
3. W przypadku, gdy Zarząd jest jednoosobowy postanowień niniejszego paragrafu w zakresie obowiązku odbywania posiedzeń Zarządu oraz sporządzania protokołów nie stosuje się.

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

#### **§ 67**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu, bez nawiązywania ze Spółdzielnią stosunku pracy, pod rygorem ustania członkostwa w Radzie Nadzorczej.

2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Do organów Spółdzielni nie mogą kandydować członkowie Zarządu, którzy w przeciągu ostatnich 3 lat nie otrzymali absolutorium i z tego powodu zostali odwołani z pełnionych funkcji.
4. Członkowie Rady Nadzorczej, którzy zostali odwołani z pełnionych funkcji, nie mogą kandydować do organów Spółdzielni do końca bieżącej i następnej pełnej kadencji.
5. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
6. Naruszenie zakazu, o którym mowa w ust. 5, stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu.
7. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu, o którym mowa w ust. 5 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności. O uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady rozstrzygnie Walne Zgromadzenie, zwołane nie później niż w terminie trzech miesięcy od dnia podjęcia przez Radę uchwały, o której mowa w zdaniu poprzedzającym.

### **§ 68**

Członek Rady Nadzorczej i członek Zarządu winny czynu lub zaniechania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście.

## **XII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **§ 69**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w oparciu o zasady gospodarki rynkowej w interesie i w celu uzyskania maksymalnych korzyści dla wszystkich swoich członków.
2. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, środków uzyskanych z prowadzonej działalności gospodarczej, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi oraz innymi środkami finansowymi.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie opracowanych planów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą w formie uchwały.

4. 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 zgodnie z planami gospodarczo finansowymi. Wysokość tej kwoty nie może przekraczać różnicy pomiędzy wydatkami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków, a wniesionymi z tego tytułu opłatami. W przypadku, gdy po rozdysponowaniu pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni pozostaje nadwyżka, to o sposobie jej przeznaczenia decyduje Walne Zgromadzenie.
5. Umorzenie środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz z funduszu wkładów mieszkaniowych, obciąża odpowiednio te fundusze.
6. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Co najmniej 5 % nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.
7. Nadwyżka bilansowa może zostać podzielona między członków w ten sposób, że Walne Zgromadzenie może ją przeznaczyć na fundusz remontowy lub techniczne utrzymanie budynków, inwestycje lub na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej w zakresie obciążającym członków oraz wydatków na działalność społeczną, kulturalną i oświatową dla członków Spółdzielni zgodnie z propozycją Zarządu zaakceptowaną przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
8. Straty bilansowe Spółdzielnia pokrywa z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego, a następnie – z funduszu wkładów budowlanych. Jeżeli strata okaże się wyższa niż te 3 fundusze, o sposobie jej pokrycia decyduje Walne Zgromadzenie na podstawie propozycji Zarządu zaopiniowanej przez Radę Nadzorczą.

## § 70

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu osobom fizycznym i prawnym.
2. Przy wyborze najemców lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, w sytuacji złożenia identycznych ofert najmu przez członka Spółdzielni i osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, pierwszeństwo zawarcia umów najmu przysługuje członkom Spółdzielni i członkom ich rodzin.

**§ 71**

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
  - 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie, z podziału nadwyżki bilansowej lub z innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej i z innych wartości majątkowych określonych w ustawie,
  - 3) fundusz wkładów budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
  - 2) inne fundusze celowe.

**§ 72**

- 1 Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega sprawdzeniu stosownie do obowiązujących przepisów.
3. Roczne sprawozdanie finansowe wyklada się w lokalu Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

**XIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE****§ 73**

Statut niniejszy wchodzi w życie z dniem zarejestrowania Spółdzielni przez Sąd. Zmiana Statutu wywołuje skutki prawne po jej wpisaniu do Krajowego Rejestru Sądowego.