

Spółdzielnia Mieszkaniowa ul. Bóżniczna 3 lok 19A 26 – 610 Radom



# **STATUT**

## **SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ALTERNATYWA”**

**Tekst jednolity po zmianach**

## SPIS TREŚCI

	Strona od - do
<b>I. Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni</b>	<b>3</b>
<b>II. Członkowie, ich prawa i obowiązki</b>	<b>4 - 12</b>
A. Członkostwo w Spółdzielni	4 - 5
B. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni	5 - 6
C. Wpisowe i udziały	6
D. Prawa członków	6 - 8
E. Obowiązki członków	8 - 9
F. Ustanie członkostwa	9 - 12
<b>III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze</b>	<b>12</b>
<b>IV. Organy Spółdzielni</b>	<b>13 - 26</b>
A. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni	13 - 20
B. Rada Nadzorcza	20 - 24
C. Zarząd	24 - 26
D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	27
<b>V. Tytuły prawne do lokalu</b>	<b>27 - 30</b>
A. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	27 - 29
B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym	29
C. Odrębna własność lokalu	30
<b>VI. Opłaty za używanie lokali</b>	<b>30 - 33</b>
<b>VII. Gospodarka Spółdzielni</b>	<b>34 - 35</b>
A. Zasady ogólne	34
B. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	34 - 35
<b>VIII. Przepisy przejściowe i końcowe</b>	<b>35</b>

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

### **§ 1.**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „ALTERNATYWA” zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Radom.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

### **§ 2.**

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu, Ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity - Dz. U. z 2003r. Nr 188, poz.1848 z późn. zm.) zwaną dalej „prawem spółdzielczym”, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity - Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz.1116 z późn. zm.) zwaną dalej „ustawą”, Ustawy z 24.06.1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80 poz. i innych ustaw oraz niniejszego Statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

### **§ 3.**

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

### **§ 4.**

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
  - 2/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
  - 3/ prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej na rzecz członków Spółdzielni i ich rodzin.

### **§ 5.**

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tych nieruchomości.

### **§6.**

1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w § 3.

2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz o wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

## **II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.**

### **A. Członkostwo w Spółdzielni**

#### **§ 7.**

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o prawo odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Przepis punktu 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu oraz do lokalu użytkowego
5. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
6. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
7. Osoba będąca członkiem Spółdzielni, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 4 miesiące, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru przez Spółdzielnię osoby, którym przysługuje wyżej wymienione prawo mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
9. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, które są członkami Spółdzielni lub część z nich jest członkami Spółdzielni z tytułu posiadania prawa do lokalu, osoby te mogą nie dokonywać wyboru i pozostają członkami Spółdzielni. Jeżeli zgłosi się kilka osób, z których część jest członkami Spółdzielni z tytułu posiadania lokalu a

część nie jest członkami stosuje się zasady, o których mowa w ust. 8.

10. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

### § 8.

Członkostwo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni w tym osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu powstaje, po złożeniu deklaracji członkowskiej, z dniem podjęcia uchwały Zarządu o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni.

### § 9.

Zarząd prowadzi rejestr członków Spółdzielni, zawierający ich imiona i nazwiska, adres zamieszkania oraz adres do korespondencji, jeśli jest inny niż miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, ponadto liczbę i wartość wpłaconych do 9 września 2017 roku udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa, a także wysokość zadłużenia z tytułu wnoszonych opłat, o których mowa w art. 4 u. s. m.

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

### § 10.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo.
2. Deklaracja powinna zawierać:
  - imię i nazwisko ( osoby fizyczne) lub nazwę (osoby prawne)
  - PESEL (osoby fizyczne) lub NIP (osoby prawne)
  - adres lokalu oraz określenie rodzaju lokalu: mieszkalny czy użytkowy,
  - adres zamieszkania oraz adres do korespondencji, jeśli jest inny niż adres zamieszkania, a dla osób prawnych adres siedziby,
  - stan cywilny,
  - dane kontaktowe: nr telefonu, email.
3. Za osobę nie posiadającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
4. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.

5. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
6. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby spełniającej warunki określone w § 7.
7. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.
8. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

### **C. Wpisowe i udziały.**

#### **§ 11.**

1. Zgodnie z art. 1 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.
2. Osoby, które uzyskały członkostwo po dniu 9 września 2017 roku nie wnoszą wpisowego i udziałów.
3. W przypadku ustania członkostwa członków, którzy dokonali wpłaty udziałów przed 9 września 2017 roku ich udziały podlegają zwrotowi w ciągu 30 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem ich zwrotu pod warunkiem, że nie zostały przeznaczone na pokrycie strat bilansowych Spółdzielni.
4. Po śmierci członka Spółdzielni udziały, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu,
5. Zwrot udziałów, jeśli nie zostały przeznaczone na pokrycie strat bilansowych Spółdzielni, nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym uposażeni lub spadkobiercy wystąpili o zwrot udziałów.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

### **D. Prawa członków.**

#### **§ 12.**

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,

- 2/ prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3/ prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 4/ prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz prawo członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
  - 5/ prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 6/ prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
  - 7/ prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
    - 8/ prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
    - 9/ prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
    - 10/ prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni z wyjątkiem spraw indywidualnych.
    - 11/ prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
  - 12/ prawo przeglądania rejestru członków,
  - 13/ prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
    - 14/ prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
    - 15/ prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
  - 16/ prawo zawarcia umowy na przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
    - 17/ prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 18/ prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Członek taki jest zobowiązany przekazać do Spółdzielni dane kontaktowe użytkownika lokalu.
  - 19/ korzystanie z innych praw określonych w statucie.
2. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w pkt. 13 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.

3. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
4. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w pkt. 13 zgłasza pisemnie Zarządowi Spółdzielni rodzaj dokumentów, których kopie chce otrzymać, a Zarząd wyznacza termin ich wydania.
5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29.08.1997 o ochronie danych osobowych (Dz. U. 2002 r. nr 101 poz. 926 z późn. zm.) lub zawierają informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) zgodnie z art. 11 ust. 4 Ustawy z dnia 16.04.1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. nr.153. poz. 1503 z późn. zm.), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.
6. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
7. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu i otrzymania kopii umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób, lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.

## **E. Obowiązki członków Spółdzielni**

### **§ 13.**

Członek Spółdzielni obowiązany jest:

1. przestrzegać postanowień Statutu, Regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
3. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej, a zwłaszcza o zmianie adresu do korespondencji pod rygorem ujemnych skutków związanych z doręczaniem pism i zawiadomień adresowanych do niego przez Spółdzielnię,
4. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.
5. korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
6. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,



7. zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu ( przydziale),
8. przestrzegać Regulamin porządku domowego,
9. uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni,
10. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i jego zabezpieczenie,
11. niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
12. udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania, a także w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,
13. udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
14. udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
15. wykonywać inne obowiązki określone prawem, ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i niniejszego statutu spółdzielczym statucie Spółdzielni.

## **F. Ustanie członkostwa.**

### **§ 14.**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia ze Spółdzielni,
2. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
3. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
4. wykluczenia,
5. wykreślenia,
6. śmierci, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku ustania jej działalności.
7. podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 241 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie,
8. wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.

### **§ 15.**

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

2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu w którym nastąpiło zgłoszenie wystąpienia. Na wniosek członka Spółdzielni okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.

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

### **§ 16.**

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.

2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek Spółdzielni :

- a. świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
- b. uporczywie narusza postanowienia Statutu, Regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- c. uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni  
a w szczególności zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- d. wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

### **§ 17.**

Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn bezpośrednio przez siebie nie zwinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.

### **§ 18.**

1. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek Spółdzielni :
  - a. utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,

- b. zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - c. utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - d. zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - e. utracił prawo do lokalu w wyniku orzeczenia sądowego,
  - f. zalega z opłatami za 6 okresów płatności,
  - g. posiadający własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art. 24<sup>1</sup> u. s. m., że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - h. posiadający własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania której na mocy art. 26 u. s. m. mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeżeli to było jego jedyne prawo w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa.
2. Członka Spółdzielni zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon.
  3. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej działalności.

### **§ 19.**

1. Decyzję o wykluczeniu lub wykreśleniu z członkostwa podejmuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego.
2. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie zainteresowanego członka Spółdzielni o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa jego wykluczenia lub wykreślenia z członkostwa, z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni.
3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana zawiadomić członka Spółdzielni na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykluczeniu bądź wykreśleniu ze Spółdzielni, w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały.

### **§ 20.**

Wykluczenie lub wykreślenie 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 tej uchwały do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
2. bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Rady Nadzorczej,

3. bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
4. prawomocnego oddalenia przez Sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

### **§ 21.**

Członek wykluczony bądź wykreślony ze Spółdzielni ma prawo:

1. odwołać się od uchwały o wykluczeniu bądź wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu bądź wykreśleniu i być obecnym na jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania,
  - a. odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni, jeżeli zostało złożone na co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem,
  - b. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie odwołującego się o terminie odbycia Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni pod wskazany przez niego adres na co najmniej trzy tygodnie przed terminem zgromadzenia,
  - c. o uchwale Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni odwołujący się powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
2. zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do Sądu, w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały wraz z uzasadnieniem,

## **III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.**

### **§ 22.**

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

### **§ 23.**

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3

miesiące od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### **§ 24.**

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem zgromadzenia.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
3. W wypadku zaskarżenia przez członka Spółdzielni uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

### **IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI.**

#### **§ 25.**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1/ Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni,
  - 2/ Rada Nadzorcza,
  - 3/ Zarząd.
2. Wybory do organu Spółdzielni, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organu Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko oddane „za” i „przeciw” uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz Regulaminy wydane na jego podstawie.

## A. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni:

### § 26.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni jest najwyższym organem Spółdzielni. W Zgromadzeniu uczestniczy Zarząd i Rada Nadzorcza.

### § 27.

1. W Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni biorą udział członkowie osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu Członków zgodnie z reprezentacją firmy lub przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu z Walnego Zgromadzenia.
4. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
5. Pełnomocnikami na Walnym Zgromadzeniu nie mogą być członkowie Zarządu i pracownicy Spółdzielni.
6. Każdemu członkowi przysługuje tylko jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
7. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
8. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw
9. Członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta podczas zgromadzenia. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu na Walnym Zgromadzeniu.

### § 28.

1. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany również zwołać Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni na żądanie:
  - a. Rady Nadzorczej,
  - b. grupy członków obejmującej co najmniej 1/5 ogólnej liczby członków Spółdzielni.

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust.3 Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. W każdym zwołanym Walnym Zgromadzeniu obligatoryjnie uczestniczy Zarząd Spółdzielni.

### **§ 29.**

1. O zwołaniu obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem odbycia Walnego Zgromadzenia:
  - członkowie Spółdzielni,
  - związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Przyjęto następujące sposoby zawiadamiania o zwołaniu Walnego Zgromadzenia:
  - a. umieszczenie zawiadomienia w skrzynkach oddawczych członków spółdzielni,
  - b. wywieszenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych,
  - c. zamieszczenie zawiadomienia na stronie internetowej spółdzielni.

### **§ 30.**

1. Projekty uchwał i żądanie zamieszczenia konkretnych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał w tym uchwał przygotowanych w wyniku zgłoszonych żądań powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 w terminie do 15 dni przed dniem odbycia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym poddawanych pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek do nich zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

### **§ 31.**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań rocznych z działalności Zarządu i Rady Nadzorczej, zatwierdzanie tych sprawozdań i sprawozdań finansowych Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w sprawach wniesionych przez członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu,
3. udzielanie absolutorium członkom Zarządu w głosowaniu jawnym,
4. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
5. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
7. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
8. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
9. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
10. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
11. uchwalanie zmian Statutu,
12. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
13. wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
14. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.
15. uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej.

### **§ 32.**

1. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 29 ust. 3 oraz § 30 niniejszego statutu.  
Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku



- z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego posiedzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
  3. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.
  4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów za wyjątkiem spraw, dla których wymagana jest kwalifikowana większość a mianowicie:
    - a. 2/3 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie uchwalenia zmiany Statutu Spółdzielni,
    - b. 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
    - c. 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
    - d. 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni,
    - e. 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zbyciu nieruchomości.
  5. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie za wyjątkiem wyboru i odwołania członka Rady Nadzorczej lub odwołania członka Zarządu.

### § 33.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
6. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni wybiera spośród siebie Prezydium obrad w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

### § 34.

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
  - 1) Komisję mandatowo-skrutacyjną liczącą 3 osoby.  
Do zadań komisji należy:
    - a) sprawdzenie kompletności listy obecności członków Spółdzielni, sprawdzenie kompletności i ważności mandatów pełnomocników członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób nie posiadających zdolności do czynności prawnych, lub posiadających ograniczoną zdolność do czynności prawnych,
    - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności

do podejmowania prawomocnych uchwał,

- c) dokonywanie, na zarządzenie przewodniczącego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.

2) Komisję wyborczą w liczbie 3 osób.

Komisja jest wybierana gdy porządek obrad przewiduje wybory.

Do zadań komisji należy sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydatów na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego i delegata na Kongres Spółdzielczości.

3) Komisję wnioskową w liczbie 3 osób.

Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:

- wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
- wnioski kwalifikujące się do odrzucenia.

4) Inne komisje w miarę potrzeby.

2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.

3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.

4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.

5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

6. Uczestniczący w zebraniu członkowie spółdzielni mogą podjąć decyzję o zastąpieniu wyżej wymienionych komisji jedną, a w szczególnym wypadku skład wszystkich komisji może zastąpić Prezydium Zebrania.

### § 35.

1. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.

2. Członek zabierający głos przedstawia się, podaje adres zamieszkania i swój numer mandatu.

3. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.

4. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.

5. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielany poza kolejnością.

6. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
7. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
8. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
  - a) sposobu głosowania,
  - b) głosowania bez dyskusji,
  - c) zakończenia dyskusji,
  - d) zamknięcia listy mówców,
  - e) zamknięcia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
  - f) zarządzenia przerwy.
9. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
10. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
11. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

### § 36.

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

### § 37.

Zakończenie Walnego Zgromadzenia członków następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

### § 38.

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w § 29 dokończenia przerwanej Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

### § 39.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz zebrania. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 30 dni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

### § 40.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### **§ 41.**

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzyję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

### **B. Rada Nadzorcza**

#### **§ 42.**

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w liczbie 3 – 5 osób spośród członków Spółdzielni uczestniczących w zebraniu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.
3. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata.
4. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 43.**

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji Wyborczej członkowie Spółdzielni w trybie ustalonym przez przewodniczącego Zgromadzenia.
3. Zgłoszenie kandydatur członków do Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
  - a) imienia i nazwiska kandydata,
  - b) imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.
4. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej muszą wyrazić zgodę na kandydowanie a przed głosowaniem dokonują prezentacji swojej osoby. Członkowie Spółdzielni mogą kandydatom zadawać pytania dotyczące ich wykształcenia, kwalifikacji, doświadczenia zawodowego, itp.
5. Komisja Wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej w kolejności alfabetycznej.
6. Członkowie Komisji Wyborczej i Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

7. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych opatrzonych pieczęcią Spółdzielni, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
8. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
9. Głos jest nieważny, jeżeli karta wyborcza:
  - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą,
  - b) jest przekreślona,
  - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
10. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
11. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
12. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
13. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może wykroczać poza liczby członków Rady określone w Statucie Spółdzielni.

#### § 44.

1. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić członkowie, którzy na dzień wyboru posiadają zaległości w opłatach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni.

#### § 45.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą odbycia Walnego Zgromadzenia po upływie kadencji.
2. Zawieszenie w członkostwie Rady Nadzorczej jest skuteczne jeśli ma zastosowanie § 44 ust. 2 w stosunku do członka. Zawieszenia i odwieszenia dokonuje Rada Nadzorcza.
3. Z chwilą nawiązania ze Spółdzielnią stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie.
4. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - a. odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
  - b. zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne z chwilą odbycia Walnego Zgromadzenia,
  - c. ustania członkostwa w Spółdzielni.

### § 46.

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia był przewidziany punkt dotyczący odwołania członka Rady Nadzorczej.

### § 47.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola Spółdzielni poprzez:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przejmowania w administrację budynków nie stanowiących własności Spółdzielni,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią uprawnionych,
- 11) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 12) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o

- uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 13) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 14) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
  - 15) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
  - 16) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
  - 17) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 18) uchwalanie regulaminów komisji powoływanych przez Radę,
  - 19) rozpatrywanie odwołań od uchwał i decyzji Zarządu,
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

#### **§ 48.**

1. Rada Nadzorcza może wybrać ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium komisji.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów spółdzielni czy jej służb etatowych.
5. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej członkom Rady przysługuje wynagrodzenie w wysokości 15 %, a Przewodniczącemu Rady 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę, wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na liczbę posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w co najmniej jednym posiedzeniu w danym miesiącu.
6. Jeżeli w danym miesiącu nie odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej, ale jej członkowie brali udział w pracach komisji lub prezydium to ci członkowie mają prawo do otrzymania wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 5.

#### **§ 49.**

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie



pisemnej co najmniej na 7 dni roboczych przed planowanym posiedzeniem Rady.

4. Każdy członek Rady może zgłosić Przewodniczącemu Rady umotywowany wniosek o zmianę lub uzupełnienie porządku obrad. Wniosek taki Przewodniczący Rady Nadzorczej podaje do wiadomości członków Rady na posiedzeniu i poddaje go pod głosowanie przed zatwierdzeniem porządku obrad.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego statutem Spółdzielni.
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji uczestniczą z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

#### **§ 50.**

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

### **C. Zarząd.**

#### **§ 51.**

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

#### **§ 52.**

1. Zarząd składa się z 1-3 osób, w tym Prezesa i jego zastępców.
2. Członków Zarządu wymienionych w ust. 1 powołuje na czas nieokreślony Rada Nadzorcza.
3. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać odpowiednie wykształcenie, umiejętność kierowania i organizowania pracy oraz co najmniej 5 letni staż pracy.
4. Rada Nadzorcza również odwołuje członków Zarządu, odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
5. Walne Zgromadzenie Członków może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

#### **§ 53.**

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### **§ 54.**

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub w Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1/ podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni.
  - 2/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej,
  - 3/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych.
  - 4/ podejmowanie decyzji w sprawach rozłożenia na raty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz umorzenia odsetek.
  - 5/ zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 6/ sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni,
  - 7/ udzielanie pełnomocnictw,
  - 8/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
  - 9/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 10/ współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.

#### **§ 55.**

Zarząd corocznie składa sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.

#### **§ 56.**

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

#### **§ 57.**

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

#### **§ 58.**

Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej 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.

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

### **§ 59.**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. Członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu nie może być właściciel, wspólnik lub członek władz podmiotów gospodarczych świadczących usługi dla Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących oraz osób im bliskich.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki w których:
  - 1/ inny podmiot prowadzi działalność, konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
  - 2/ podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu go w pełnieniu funkcji członka tego organu.
7. Zarząd w terminie 3-ch miesięcy zwołuje Walne Zgromadzenie w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

### **§ 60.**

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku

pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

## **V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALU**

### **§ 61.**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:

1. ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
2. wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

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

#### **§ 62.**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

#### **§ 63.**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
3. 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.

#### **§ 64.**

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

#### **§ 65.**

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust.2 należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### **§ 66.**

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

#### **§ 67.**

1. W przypadku długotrwałych zaległości z uiszczaniem opłat, o których mowa w §76, 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 na wniosek Rady Nadzorczej.

2. Osobie, której lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

### § 68.

1. W wypadku gdy Ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1. Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy; w takim wypadku stosuje się przepis § 63 ust. 3.

### § 69.

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy § 68 ust.2. W razie odmowy przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni przysługuje mu roszczenie o zwrot złożonej rękojmi.

### § 70.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub zmiana przeznaczenia lokalu bądź jego części.  
Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
3. Przepisy ust 1 i 2 mają również zastosowanie do osób, nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali.

### § 71.

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

## **B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.**

### § 72.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub garażu, może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia

się kilku uprawnionych o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub garażu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 1. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

### **C. Odrębna własność lokalu.**

#### **§ 73.**

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości.

#### **§ 74.**

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy w § 40 Statutu stosuje się odpowiednio.

#### **§ 75.**

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

## **VI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.**

#### **§ 76.**

1. Koszty zarządzania nieruchomościami są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie kosztów określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą, która również ustala zasady rozliczania

tych kosztów oraz uchwała wysokość stawek opłat eksploatacyjnych i odpis na fundusz remontowy

3. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:
  - 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków – budynek,
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
  - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (mieszkalne, użytkowe)
  - 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności.

#### § 77.

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.

2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.

Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

3. Rozliczenie, o którym mowa w ust.2 jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

#### § 78.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują w szczególności:

- 1/ koszty administrowania nieruchomością,
- 2/ koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
- 3/ koszty wywozu nieczystości,
- 4/ koszty eksploatacji instalacji TV kablowej i domofonów,
- 5/ odpis na fundusz remontowy Spółdzielni,
- 6/ ubezpieczenia mienia.

#### § 79.

1. Nie zalicza się do kosztów utrzymania nieruchomości napraw i wymian



wewnątrz lokalu w zakresie:

- 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych
  - 2) naprawy okien i drzwi
  - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń.
  - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności
  - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych ścian i sufitów
  - 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją.
  - 7) Konserwacja i naprawy uszkodzeń bramy do boksu garażowego łącznie z jej wymianą
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
  3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lub osób z nim zamieszkałych, obciąża użytkownika.

### **§ 80.**

1. Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w §79 ust.1 , w tym wodomierz, są finansowane środkami z funduszy spółdzielni określonych przez Radę Nadzorczą.

2. Finansowanie remontów określonych w ust.1 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu mieszkaniowego zasobów mieszkaniowych w/g planów rzeczowo – finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

3. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.

4. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 10 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego ( ocieplenia budynków czy wymiany instalacji).

### **§ 81.**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Mają oni prawo do korzystania z pożytków z działalności Spółdzielni.

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 stanowiących mienie Spółdzielni jak członkowie Spółdzielni. Nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
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 wnoszenie comiesięcznych opłat. Mają prawo do korzystania z pożytków z działalności Spółdzielni.
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 zobowiązani 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 comiesięcznych opłat.
5. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której te lokale służą.
6. Dochody z działalności Spółdzielni zasilają fundusz zasobowy.

## **§ 82.**

1. Opłaty, o których mowa w §76 wnosi się, co miesiąc z góry do dnia dziesiątego każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić, co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat.
4. Członkowie mogą kwestionować zasadność zmiany podwyżki opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową, ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

## **§ 83.**

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników

na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.

2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

## **VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.**

### **A. Zasady ogólne**

#### **§ 84.**

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

#### **§ 85.**

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie Członków.

#### **§ 86.**

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

#### **§ 87.**

1. Fundusze spółdzielni stanowią:
  - 1/ fundusz udziałowy,
  - 2/ fundusz zasobowy,
  - 3/ fundusz remontowy.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 88.**

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy .

### § 89.

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznaczają się na fundusz remontowy oraz na niegospodarczą działalność statutową Spółdzielni.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego a następnie z funduszu remontowego.

## **B. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.**

### § 90.

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. 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.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności, o której mowa w ust.1 i ustalenia obciążeń finansowych z tego tytułu określa Rada Nadzorcza”.

## **VIII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.**

### § 91.

Uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Statut wchodzi w życie z dniem jego rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym.

### § 92.

W razie likwidacji Spółdzielni, część majątku pozostała po zaspokojeniu wierzycieli Spółdzielni i wypłacie udziałów członkom jest dzielona między członków, stosownie do uchwały ostatniego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

*Statut został zarejestrowany 13.12.2019 r. przez Sąd Gospodarczy Krajowy Rejestr Sądowy w Warszawie.*