

**STATUT**

**MIĘDZYZAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI**  
**MIESZKANIOWEJ**

**"CZECHNICA"**

**W SIECHNICACH**

**Tekst jednolity z uwzględnieniem zmian wprowadzonych aneksem nr 1 do Statutu z  
dnia 24.06.2008r**

**Siechnice , czerwiec 2008r**

## DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

### Rozdział 1. Postanowienia wstępne

#### § 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa "CZECHNICA" w Siechnicach. Spółdzielnia może używać nazwy skróconej M.S.M."CZECHNICA", oraz wyróżniającego ją znaku graficznego.
2. Spółdzielnia działa na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r – prawo spółdzielcze (t. j. Dz. U. z 2003r Nr 188, poz. 1848 ze zmianami), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2003r Nr 119, poz. 1116 ze zmianami), innych właściwych ustaw, niniejszego statutu oraz uchwalonych zgodnie ze statutem regulaminów.

#### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Siechnice.
2. Spółdzielnia działa na całym obszarze Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

#### § 3

1. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach rewizyjnych lub innych związkach spółdzielczych, a także przystępować do związków gospodarczych i stowarzyszeń.
2. Spółdzielnia może współpracować na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi, a także podmiotami prowadzącymi działalność gospodarczą.
3. Spółdzielnia może uczestniczyć w spółdzielniach osób prawnych, spółkach prawa handlowego i cywilnego, a także zawierać umowy w przedmiocie wspólnych przedsięwzięć w zakresie budowy domów jednorodzinnych, lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych i lokali o innym przeznaczeniu.
4. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

### Rozdział 2. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni

#### § 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - a) **skreślony**
  - b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - c) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - d) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu. Sprzedaż lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu na rzecz osób trzecich następuje na podstawie przepisów prawa cywilnego.

3. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
4. Spółdzielnia może zawierać zarówno z członkami Spółdzielni, jak i osobami nie będącymi członkami Spółdzielni umowy najmu lokali mieszkalnych, użytkowych, w tym garaży na zasadach zapewniających uzyskiwanie wpływów z czynszów co najmniej w takiej wysokości, w jakiej kosztach utrzymania lokali partycypują członkowie Spółdzielni - w budynkach stanowiących własność Spółdzielni.
5. W ramach realizacji zadań, o których mowa w ust. 2 Spółdzielnia:
  - a) prowadzi działalność inwestycyjną,
  - b) nabywa na własność lub w użytkowanie wieczyste tereny pod budownictwo,
  - c) prowadzi gospodarkę własnymi zasobami mieszkaniowymi,
  - d) zarządza nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
  - e) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
  - f) przejmuje w administrację domy,
  - g) w przypadku realizacji zadań określonych w pkt. a-f we własnym zakresie w celu ich realizacji może prowadzić wewnątrz spółdzielcze zakłady budowlano - remontowe i usługowe,
  - h) może na rzecz osób fizycznych zbywać nieodpłatnie prawo własności garaży i odpłatnie prawo wieczystego użytkowania działek pod garażami wybudowanymi przez osoby fizyczne nie będące członkami Spółdzielni.

## § 5

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

## DZIAŁ II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

### Rozdział 1. Powstanie członkostwa w Spółdzielni

## § 6

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało jednemu z nich.
3. **Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:**
  - 1) **małżonek jest członkiem Spółdzielni,**
  - 2) **spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,**
  - 3) **przypadło jej, w skutek śmierci małżonka spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,**
  - 4) **jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych statutem,**
  - 5) **nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,**
  - 6) **nabyła ekspektatywę odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji,**

- 7) wygrała przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 8) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
  - 9) oczekuje na ustanowienie, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią prawa odrębnej własności,
  - 10) osoba może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli w terminie 6m-cy ustaly przyczyny będące podstawą pozbawienia jej członkostwa,
4. Prawa i obowiązki osoby ubezwłasnowolnionej lub małoletniej reprezentuje wobec Spółdzielni jej opiekun (kurator) lub przedstawiciel ustawowy.
5. **Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:**
- 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią prawa odrębnej własności lokalu,
  - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

#### § 7

1. Założyciele Spółdzielni, którzy podpisali Statut stają się jej członkami od chwili zarejestrowania, przy czym są oni zobowiązani do zadeklarowania udziałów stosownie do wymagań Statutu.
2. Przystępujący do Spółdzielni po zarejestrowaniu stają się jej członkami z chwilą ich przyjęcia przez Spółdzielnię.
3. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, rodzaj lokalu oraz dane dotyczące wkładów. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku. W formie pisemnej deklaruje się także dalsze udziały jak i wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
4. Decyzję o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni podejmuje Zarząd w formie uchwały. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone w deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
5. **Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób, spełniających warunki określone w § 6 Statutu.**
6. Uchwała o przyjęciu lub odmowa przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób, o których mowa w ust 5 powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia w poczet członków zainteresowany powinien być powiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania w ciągu 14 dni do Rady Nadzorczej, która powinna rozpatrzyć odwołanie najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
7. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
8. Tryb przyjmowania w poczet członków określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## Rozdział 2. Prawa i obowiązki członków

### § 8

#### 1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) prawo do brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i w statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie 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,
- 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 ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 16) prawo do zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
- 17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
- 18) prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- 19) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni,
- 20) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 21) 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 10-13, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.
5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

### § 9

Członek Spółdzielni jest zobowiązany do:

- 1) przestrzegania postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów,
- 3) wniesienia wkładu budowlanego,
- 4) **skreślony**,
- 5) niezwłocznego zawiadomiania Spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o zmianie ilości osób zamieszkałych z członkiem,
- 6) terminowego uiszczania opłaty za używane lokale,
- 7) przejawiania troski o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowania i zabezpieczenia jej mienia,
- 8) utrzymywania swojego lokalu w należyтым stanie technicznym,
- 9) korzystania wraz z osobami wspólnie z nim zamieszkałymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich przez innych członków,
- 10) zezwolenia - na żądanie Spółdzielni - na wejście do lokalu w razie przeprowadzania konserwacji, remontu, modernizacji, usuwania awarii, dokonywania przeglądów, wyposażania budynków, jego części oraz poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia lub instalacje,
- 11) uczestniczenia w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.

### Rozdział 3. Opłaty członkowskie

#### § 10

Opłaty członkowskie wynoszą:

- 1) **wpisowe w wysokości 280 zł (słownie: dwieście osiemdziesiąt złotych),**
- 2) udział w wysokości 100 zł (słownie: sto złotych).

#### § 11

Członek Spółdzielni - osoba fizyczna - ubiegający się o lokal mieszkalny obowiązany jest zadeklarować wpłatę 1 udziału, w innym przypadku członek Spółdzielni (zarówno osoba fizyczna i prawna) zobowiązany jest zadeklarować wpłatę 5 udziałów.

## § 12

Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest zobowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków. Nie wpłacenie wpisowego lub udziałów w ustalonym terminie stanowi podstawę do wykluczenia ze Spółdzielni.

## § 13

1. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
2. W deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni członek może wskazać osobę, której Spółdzielnia po jego śmierci jest obowiązana wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.

## § 14

W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udziały byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej. Zwrot kwoty wpłaconej na udziały powinien być dokonany równocześnie ze zwrotem wkładu budowlanego (równowartości własnościowego prawa do lokalu).

#### **Rozdział 4. Ustanie członkostwa w Spółdzielni**

## § 15

Członkostwo w Spółdzielni ustaje w razie:

- 1) wystąpienia,
- 2) wykluczenia,
- 3) wykreślenia z rejestru członków,
- 4) śmierci członka albo ustania osoby prawnej.

## § 16

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnego dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

## § 17

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w przypadku, 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. Podstawę wykluczenia może stanowić w szczególności:
  - 1) świadome działanie na szkodę Spółdzielni, a zwłaszcza niszczenie jej mienia lub innego mienia, którym zarządza Spółdzielnia,
  - 2) nie wpłacenie w terminie wpisowego lub zadeklarowanego udziału, zaleganie z zapłatą opłat i wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz innych kosztach zarządu za co najmniej trzy okresy płatności,
  - 3) nie wpłacenie w ustalonym terminie wymaganego wkładu budowlanego,
  - 4) systematyczne nie wypełnianie obowiązków statutowych lub poważne naruszenie postanowień Statutu, regulaminów lub innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 5) niewłaściwe korzystanie z lokalu, w tym dewastowanie go, dokonywanie zmian jego przeznaczenia oraz innych zmian bez uzyskania przewidzianego prawem pozwolenia,
  - 6) poważne wykroczenie przeciwko dobrym obyczajom,

- 7) świadome wprowadzenie w błąd Spółdzielni w celu nabycia określonych uprawnień członkowskich,
- 8) utrata wkładu lub prawa do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym.

#### § 18

**Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn o niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków. Wykreślenie może nastąpić w szczególności gdy członek:**

- 1) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
- 2) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 3) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 4) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 5) w wyniku orzeczenia sądowego.

#### § 19

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

#### § 20

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.
2. Zarząd jest zobowiązany zawiadomić zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa jego wykluczenia lub wykreślenia. Zawiadomienie powinno być doręczone co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia i zawierać informację o prawie członka do złożenia wyjaśnień oraz pouczenie, że w razie nie przybycia Rada Nadzorcza rozpatrzy wniosek bez jego udziału. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu ma moc prawną doręczenia.
3. Zawiadomienie o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie wniesienia odwołania dokonuje się na piśmie w ciągu 14 dni od podjęcia decyzji i doręcza członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem odbioru. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu ma moc prawną doręczenia. W tym ostatnim wypadku dniem doręczenia jest dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.

#### § 21

Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje prawo:

- 1) Odwołania się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo uczestniczenia w jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania i jego popierania. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem, albo



- 2) Zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.

#### § 22

1. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pisemnie pod wskazanym przez niego adresem, na co najmniej **21** dni przed terminem Zebrania. Jeżeli zainteresowany, prawidłowo powiadomiony o terminie nie przybędzie, to Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.
2. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z uzasadnieniem.

#### § 23

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 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 uchwały Rady,
- 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenia uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

### **Rozdział 5. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

#### § 24

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie wniesienia odwołania w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu.

#### § 25

1. Odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
2. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od jej doręczenia z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.

## § 26

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczane członkom pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na wskazany przez członka adres dołączony do akt członkowskich. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo. W takim wypadku dniem doręczenia jest dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.

## § 27

Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

## **DZIAŁ III ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

## § 28

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd
2. **skreślony.**
3. **skreślony .**

## § 29

Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 28 ust 1 pkt. 2-3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

## § 30

Kandydaci do Rady Nadzorczej i Zarządu przed umieszczeniem ich nazwisk na kartach wyborczych składają pisemne oświadczenia, iż nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 57 Statutu.

## § 31

Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali, co najmniej 50 % ważnych głosów. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty zarządza się II turę wyborów. Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów.

Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

## § 32

Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwał przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale .

## § 33

Członkowie Spółdzielni - osoby fizyczne o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mający tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą oni udział przez swego przedstawiciela ustawowego.

## Rozdział 2. Walne Zgromadzenie

### § 34

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
3. Członkowie - osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej, Krajowej Rady Spółdzielczej, związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz zaproszone osoby.
5. **Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.**

### § 35

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej.
- 2) Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych, sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach, udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
- 3) Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni, oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
- 4) Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
- 5) Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
- 6) Podejmowanie uchwał w sprawie utworzenia, przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich, także zbywania udziałów, akcji tych organizacji.
- 7) Oznaczenie najwyższej kwoty zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
- 8) Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału 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 lub wystąpienia Spółdzielni ze związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie.
- 12) Wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
- 13) Uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej.
- 14) Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

### § 36

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej
  - 2) przynajmniej 1/10 członków
3. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.

4. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 2 zwołuje się w takim terminie, aby mogło odbyć się w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

### § 37

1. **O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie członków, związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową radę Spółdzielczą, co najmniej na 21 dni przed terminem zebrania.**
2. **Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być wyłożone, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia**
3. **Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust 2 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłoszonej przez członka Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.**
4. **Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.**
5. **Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.**
6. **Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia wywiesza się w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.**

### § 38

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanych do wiadomości w terminach i sposób określony w paragrafie poprzednim. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
4. Kwalifikowana większość głosów wymagana jest dla podjęcia uchwał:
  - 1) o zmianie Statutu, połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią, odwołania członka Rady Nadzorczej – 2/3 głosów,
  - 2) o likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji – 3/4 głosów,
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni, odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu.
6. Na żądanie 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

## § 39

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodów jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu. Na tej samej podstawie uchwałę Walnego Zgromadzenia może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
3. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego dotyczy.

## § 40

1. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują: Przewodniczący Zgromadzenia oraz Sekretarz.
3. Protokoły i uchwały są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

### Rozdział 3. Rada Nadzorcza

## § 41

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

## § 42

1. Rada Nadzorcza liczy od 3 do 5 osób wybieranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni, które określa liczbę członków Rady Nadzorczej w poszczególnych kadencjach.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.

## § 43

Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i rozpoczyna się od Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana i trwa do Walnego Zgromadzenia, które odbywa się w 3 roku po jej wyborze. **Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez jej dwie kolejne kadencje.**

## § 44

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
  - 2) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną.

## § 45

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka Rady Nadzorczej - do końca kadencji Rady Nadzorczej.

## § 46

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) Uchwalanie planów gospodarczych i programu działalności społeczno-kulturalnej,
- 2) Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:

- 3) Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowania z nich,
- 5) Zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu oraz rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa.
- 7) Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8) Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) Uchwalenie regulaminu Zarządu,
- 10) Uchwalanie regulaminu użytkowania lokali w budynkach Spółdzielni oraz porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców,
- 11) Uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 12) Uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni, uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże i domy jednorodzinne,
- 13) Uchwalanie regulaminu wynajmowania lokali mieszkalnych i użytkowych oraz ustalania i pobierania opłat z tego tytułu,
- 14) Uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
- 15) Uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
- 16) Uchwalanie regulaminu w sprawie warunków organizacyjno - finansowych inwestycji realizowanych w celu sprzedaży mieszkań,
- 17) Uchwalanie regulaminu określającego zasady uczestnictwa w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
- 18) Wybór i odwołanie członków Zarządu, zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu,
- 19) Zwołanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
- 20) Podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków spółdzielni,
- 21) Uchwalanie Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnianymi lokale,
- 22) Uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek Rewizyjny i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
- 23) Wybór biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 24) Podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości,
- 25) Uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia.

#### § 47

1. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 48

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący lub inny członek Rady Nadzorczej wyznaczony przez Przewodniczącą.
2. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje w terminie 14 dni od wyboru nowej Rady Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru, w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej jest zwoływane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia pisemnego wniosku.

#### § 49

Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym wybiera ze swego grona Przewodniczącą i Sekretarza.

#### § 50

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

### **Rozdział 4. Zarząd**

#### § 51

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

#### § 52

1. Zarząd składa się z trzech do pięciu osób, w tym Prezesa i jego Zastępcy wybranych spośród członków Spółdzielni przez Radę Nadzorczą. Liczebność Zarządu ustala Rada Nadzorcza.
2. Prezes powinien posiadać niezbędne kwalifikacje dla tej funkcji: odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizacji, kierowaniu i zarządzaniu pracą podmiotów gospodarczych prowadzących działalność w dziedzinie zarządzania nieruchomościami oraz znać problematykę spółdzielczości mieszkaniowej.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Zarządu może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.

#### § 53

1. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionym w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
3. Odwołanie członka Zarządu przez Radę Nadzorczą wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.

#### § 54

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał niezastrzeżonych w ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) Podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,

- 2) Podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności lokali (domów) oraz zawieranie umów o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży oraz o budowę tych lokali,
  - 3) Sporządzanie projektów planów gospodarczych,
  - 4) Prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 5) Zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 6) Sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia,
  - 7) Zwoływanie Walnego Zgromadzenia i ustalanie porządku obrad na Walne Zgromadzenie,
  - 8) Zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 9) Udzielanie pełnomocnictw,
  - 10) Współdziałanie z samorządem terytorialnym i administracją państwową oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
2. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 55

1. Zarząd pracuje kolegiąlnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd swoje funkcje wykonuje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegiąlnych, tryb odbywania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 56

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

### **Rozdział 5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu**

#### § 57

1. Członek zarządu, Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć ze swojego grona jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Okres czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu nie powinien przekraczać 6 miesięcy.
3. Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako współnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.



4. **W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni.**

#### § 58

1. W czasie dokonywania wyborów Rady Nadzorczej i Zarządu kandydaci zobowiązani są złożyć oświadczenie, że spełniają warunki określone w § 57 ust 2 i 3 .
2. Naruszenie zakazu konkurencji, o którym mowa w § 57 ust. 3 stanowi podstawę:
  - 1) odwołania członka Zarządu lub Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach,
  - 2) zawieszenie członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności członka Rady,
  - 3) odpowiedzialności odszkodowawczej w razie powstania szkody w majątku Spółdzielni.
3. Uchwałę o zawieszeniu w czynnościach członka Rady Nadzorczej podejmuje Rada Nadzorcza.
4. Walne Zgromadzenie na najbliższym posiedzeniu rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.

### DZIAŁ IV TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

#### Rozdział 1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

#### § 59

1. **Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego 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. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie do Spółdzielni.**
4. **Przedmiotem zbycia może być także 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 podaniu im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważne.**
5. **Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta**

#### § 60

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

#### § 61

1. **Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na 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 własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust 1 stosuje się odpowiednio.

#### § 62

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 94 Statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek rady Nadzorczej.

#### § 63

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub w części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenie lokalu lub jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej w chwili wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

#### § 64

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

#### § 65

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

#### § 66

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

#### § 67

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, a nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W przypadku nabycia 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 ustalo na skutek wykreślenia z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

#### § 68

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące osoby, które prawa swoje od niego wywodzą są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

### **Rozdział 2. Odrębna własność lokalu**

#### § 69

Z członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
- 2) określenia zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) wskazanie tytułu prawnego Spółdzielni do gruntu oraz wskazanie dokumentu potwierdzającego ten tytuł,
- 6) określenie wstępnej wysokości wnoszonego przez członka wkładu budowlanego,
- 7) określenie terminu wpłaty wkładu budowlanego lub terminu wpłaty ewentualnych rat,
- 8) określenie terminu zakończenia budowy,
- 9) wskazania przyczyn mogących spowodować przesunięcie terminu zakończenia budowy,
- 10) oznaczenie terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy i ostatecznego określenia wysokości wkładu budowlanego,
- 11) określenie trybu zgłaszania do Spółdzielni wad i usterek lokalu oraz zasad ich usuwania.

#### § 70

1. Z chwilą zawarcia umowy o której mowa w § 69 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą” odrębnej własności lokalu.
2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców podlega egzekucji.
3. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczna z chwilą przyjęcia w poczet członków Spółdzielni nabywcy lub spadkobiercy. Przepisy § 74 ust.2 stosuje się odpowiednio.
4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 71

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 69 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

#### § 72

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu **w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią** najpóźniej w terminie trzech miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie trzech miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### § 73

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości.  
W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust.1.

#### § 74

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu spadkobiercy, zapisobiercy, licytanta.

### **Rozdział 4 Najem lokali**

#### § 75

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będących członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo najmu lokali na warunkach określonych przez Spółdzielnię przysługuje członkowi Spółdzielni.
3. Lokale przeznaczone do wynajmu oraz kryteria doboru najemców określa Rada Nadzorcza w regulaminie.

#### § 76

Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania umowy najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.

## **Rozdział 5. Zamiana mieszkań**

### § 77

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom wzajemną zamianę lokali mieszkalnych, a także z osobami zajmującymi lokale mieszkalne nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełnią wymogi Statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

## **Rozdział 6. Sprzedaż mieszkań**

### § 78

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, warunki organizacyjno-finansowe realizacji inwestycji ustali Rada Nadzorcza.

### § 79

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może lokal, o którym mowa w ust.1 sprzedać. Tryb sprzedaży odzyskanego przez Spółdzielnię mieszkania określa Rada Nadzorcza.

## **DZIAŁ V. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI**

### **Rozdział.1 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego**

### § 80

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadających 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 § 94 statutu,
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

### § 81

Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:

- zawarcia umowy,
- założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,

obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## **Rozdział.2 Lokale mieszkalne nabyte przez Spółdzielnię od zakładów pracy**

### **§ 82**

1. **Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej, lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:**
  - 1) **spląt zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,**
  - 2) **pokrycia kosztów dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.**
2. **Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:**
  - **zawarcia umowy,**
  - **założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej****obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.**
3. **Żądanie, o którym mowa w ust 1 przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust 1.**

## **DZIAŁ VI. WKŁADY**

### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

### **§ 83**

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami niniejszego statutu.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust.1 rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach której budowany jest lokal członka, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.
3. Ustalanie kosztów budowy lokalu następuje w trzech etapach:
  - 1) wstępnie - na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danej inwestycji,
  - 2) po zakończeniu budowy lokalu i wydaniu go członkowi - na podstawie kosztów już poniesionych,
  - 3) ostatecznie - w terminie 6 miesięcy po zakończeniu i ostatecznym rozliczeniu inwestycji - na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych.

### **§ 84**

1. Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji Spółdzielnia jest zobowiązana w szczególności uwzględnić:
  - 1) zakres rzeczowy realizowanej inwestycji,
  - 2) sposób ewidencjonowania kosztów tj. kosztów, które mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi ( np. w stosunku do powierzchni, kubatury czy wielkości kosztów bezpośrednich ),
  - 3) zasady rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych, jeśli takie są w budynku mieszkalnym,
  - 4) zróżnicowanie obciążenia kosztami budowy z tytułu ich cech funkcjonalno - użytkowych ( atrakcyjności ).

2. Szczegółowe zasady ustalania kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji uchwała Rada Nadzorcza przed przystąpieniem do realizacji inwestycji.

## **Rozdział 2. Wkłady budowlane**

### § 85

1. Wkład budowlany wnosi członek ubiegający się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na lokal członka. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

### § 86

Członek ubiegający się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości i w terminach określonych w umowie o budowę lokalu i według zasad określonych w niniejszym Statucie.

## **Rozdział 3. Rozliczenia z tytułu wkładu budowlanego**

### § 87

1. **W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.**
2. **Przysługującą osobie uprawnionej wartość rynkowa ustalona w sposób przewidziany w § 88 Statutu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.**

### § 88

**Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nieniesioną 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.**

### § 89

1. **W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię**
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.1 Spółdzielnia jest zobowiązana zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest zobowiązana uiścić osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 87 i 88 oraz z tytułu obciążenia hipoteką.

### § 90

1. Równowartość własnościowego prawa do lokalu ustala się na dzień wygaśnięcia tego prawa.
2. Osoba uprawniona nie może domagać się wypłaty należności, o której mowa w § 87 przed upływem miesiąca od dnia wydania lokalu Spółdzielni w stanie wolnym.

## § 91

Roszczenie o wypłatę równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą.

**DZIAŁ VII. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI**

## § 92

1. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu, które wynajęły lub oddały w bezpłatne używanie części lub cały lokal są zobowiązane zawiadomić Spółdzielnię o osobach uprawnionych do korzystania z tego lokalu.
2. Umowy zawarte przez członka z osobą trzecią w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

## § 93

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

## § 94

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mieszkalnych, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. 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, w części nie pokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości.
5. Wydatki, o których mowa wyżej w szczególności obejmują koszty eksploatacji Spółdzielni, koszty ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody, dostaw zimnej wody i odprowadzenia ścieków, dostaw gazu przewodowego, wywozu nieczystości, podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie terenów, konserwacje anten RTV i domofonów, odpisy na fundusz remontowy budynkowy oraz część kosztów zarządzania nieruchomościami przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.



6. Wysokość opłat, o których mowa w ust.1-5 jest ustalana przez Zarząd na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poniesionymi w roku poprzednim w skali Spółdzielni. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwała Rada Nadzorcza, ustalanie wysokości opłat należy do uprawnień Zarządu.
7. Ponadto członkowie, w ramach opłat za korzystanie z lokalu, uczestniczą w spłacie kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego na budowę zadania inwestycyjnego części przypadającej na zajmowany lokal /wraz z umorzeniami kredytu do spłaty w przypadku zmiany statusu lokalu/, w wysokości wynikającej z zawartej umowy z kredytodawcą, chyba że członków obowiązują inne warunki spłaty tych należności na podstawie odrębnych obowiązujących przepisów szczególnych.
8. **skreślony** .
9. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
10. Za opłaty, o których mowa w ust.1-9, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługuje 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.

#### § 95

1. Opłaty o których mowa w § 94 statutu wnosi się co miesiąc z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem przekazania członkowi do dyspozycji lokalu do 15-go dnia miesiąca za cały miesiąc a w przypadku przekazania członkowi do dyspozycji przydzielony lokal w dniu od 16-go danego miesiąca za ½ miesiąca. Obowiązek ustaje z dniem wydania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności, Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości odsetek ustawowych.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.

#### § 96

2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zawiadamia członków oraz inne osoby przynajmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca przed terminem wnoszenia opłat. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz właściciele niebędący członkami mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat na drodze sądowej.
4. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

#### § 97

1. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Regulamin ten powinien przewidywać, że w przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu dokonywane są za

pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między członkiem zwalnającym i otrzymującym lokal.

## **DZIAŁ VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **§ 98**

1. Spółdzielnia jest zarządcą nieruchomości, których jest właścicielem lub współwłaścicielem, a także tych nieruchomości w których właścicielami wyodrębnionych lokali są członkowie Spółdzielni.
2. Spółdzielnia zarządza także nieruchomościami będącymi jej własnością, a w szczególności:
  - a) nieruchomościami służącymi prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności budowlanej, usługowej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
  - b) nieruchomościami zabudowanymi urządzeniami infrastruktury technicznej w tym sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu Cywilnego,
  - c) nieruchomościami niezabudowanymi.

### **§ 99**

1. Spółdzielnia prowadzi bezwynikową działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między przychodami a kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, odpowiednio zwiększa przychody lub koszty tej gospodarki w roku następnym.
3. 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 Spółdzielni.
4. Umorzenie środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz funduszu wkładów budowlanych obciąża odpowiednio te fundusze.
5. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przeważającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
6. Sprawozdanie roczne z działalności Spółdzielni razem ze sprawozdaniem finansowym /łącznie z opinią i raportem biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu na podstawie odrębnych przepisów/ wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z jego treścią.

### **§ 100**

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - A) fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich,
  - B) fundusz zasobowy powstający z wpłat wpisowego i wartości materialnych otrzymanych nieodpłatnie,
  - C) centralny fundusz inwestycyjno- remontowy na finansowanie celów rozwojowo- modernizacyjnych tworzony z części nadwyżki bilansowej przeznaczonej przez Walne Zgromadzenie na cele modernizacyjno- rozwojowe,

- D) fundusz na remonty poszczególnych budynków tworzony z odpisów na ten fundusz remontowy poszczególnego budynku obciążający koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnego budynku**
- E) fundusz przeszacowań aktywów i pasywów,
- F) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych. Fundusz jest tworzony na zasadach określonych w przepisach szczególnych i w regulaminie.
2. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
  3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 litera „C”, „D” określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą

#### § 101

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Ewentualna nadwyżka bilansowa po uwzględnieniu odliczeń ustawowych przeznaczona może zostać na działalność statutową z tym, że co najmniej 25 % nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego.
3. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień Statutu.
4. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych Spółdzielni według kolejności w jakiej te fundusze są wymienione w statucie, w części określającej fundusze Spółdzielni.

#### § 102

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków oraz w okresie likwidacji corocznie poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całego jej działania.
2. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji w całości lub w części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona także na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
3. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

### DZIAŁ IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 103

Statut niniejszy został uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 21 czerwca 2006 r.

#### § 104

Zmiana Statutu następuje przez uchwalenie nowego brzmienia poszczególnych zapisów bądź też przez uchwalenie całości aktualnego statutu. Statut i jego zmiany obowiązują od dnia wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.