

Tekst jednolity

## **STATUT Spółdzielni Mieszkaniowej „Dobrzyńka” w Pabianicach**

### **SPIS TREŚCI**

Rozdział I.	Postanowienia ogólne	strona 1
Rozdział II.	Nabywanie członkostwa	strona 3
Rozdział III.	Prawa i obowiązki członków	strona 4
Rozdział IV.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	strona 9
Rozdział V.	Ustanie członkostwa i jego skutki	strona 14
Rozdział VI.	Organy Spółdzielni	strona 15
Rozdział VII.	Gospodarka Spółdzielni	strona 26
Rozdział VIII.	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	strona 27
Rozdział IX.	Przepisy końcowe	strona 29

### **Rozdział I. Postanowienia ogólne**

#### **§ 1**

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dobrzyńka” w Pabianicach, zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Siedziba Spółdzielni mieści się w Pabianicach.
3. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
5. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu oraz: - ustawy z dnia 16 września 1982r Prawo Spółdzielcze, - ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, - innych ustaw.

## **§ 2**

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

2. Potrzeby mieszkaniowe członków i ich rodzin Spółdzielnia zaspokaja poprzez :

a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,

b) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

c) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni,

d) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,

e) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz swoich członków i ich środowiska.

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

## **§ 3**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność samodzielnie.

2. Przedmiot działalności Spółdzielni stanowi:

a) wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków, PKD – 45, 21, A

b) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, PKD – 70, 11, Z

c) wynajem nieruchomości na własny rachunek, PKD - 70, 20, Z

d) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi, PKD – 70, 32, A

e) zarządzanie nieruchomościami innego przeznaczenia, PKD – 70, 32, B. 2

## **Rozdział II. Nabycie członkostwa**

### **§ 4**

1. Członkami Spółdzielni są osoby fizyczne i osoby prawne:

1) które nie utraciły członkostwa na podstawie art. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 25 sierpnia 2017 r., poz. 1596) i zachowały dotychczasowe członkostwo w Spółdzielni uzyskane przed dniem 9 września 2017 roku;

2) których członkostwo powstało z mocy prawa na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

### **§ 5**

uchylono

### **§ 6**

Warunkiem przyjęcia na członka właściciela lokalu jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Deklaracja podpisana przez przystępującego do Spółdzielni powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania oraz numer ewidencyjny PESEL, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, NIP, adres i rodzaj lokalu, którego jest właścicielem (mieszkalny czy użytkowy).

## § 7

1. W przypadku Zarządu jednoosobowego o przyjęciu w poczet członków właściciela lokalu decyduje Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Przyjęcie w poczet członków winno być potwierdzone poprzez złożenie na deklaracji podpisów dwóch członków Rady Nadzorczej lub przez osoby do tego upoważnione przez Radę Nadzorczą ze wskazaniem uchwały Rady Nadzorczej i daty jej podjęcia.
3. Uchwała o przyjęciu lub nie przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty złożenia deklaracji członkowskiej.
4. O uchwale o przyjęciu w poczet członków lub uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od daty jej podjęcia.
5. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
6. Osoby fizyczne lub prawne przystępujące do Spółdzielni stają się jej członkami z chwilą przyjęcia przez Radę Nadzorczą.

## § 7 a

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska, miejsca zamieszkania oraz numery ewidencyjne PESEL, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, NIP, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

## **Rozdział III. Prawa i obowiązki członków**

## § 8

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, 4
- 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 ustawie i statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i 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 protokółów obrad organów Spółdzielni,
- 11) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
- 12) prawo przeglądania rejestru członków,
- 13) prawo otrzymania kopii protokółów 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 korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 16) prawo 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:

a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego użytkowego, garażu,

b) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,

c) 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,

d) 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 ust.1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię 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 znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

## § 9

Członek obowiązany jest:

1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,

2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,

3) wnieść wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,

4) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

5) skreślono

6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,

7) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,

8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,

9) przestrzegać regulaminu porządku domowego,

10) dbać o dobro i rozwój spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,

11) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkód

12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,

13) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

## **§ 10**

Uchylono

## **§ 11**

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;

2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;

3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;

- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

## **§ 12**

1. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych,
2. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa odrębnej własności lokalu dokonuje się w dwóch etapach:  
wstępnie, na podstawie dokumentacji projektowo – kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład budowlany, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek,  
ostatecznie, po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, ale nie później w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa. Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.
3. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
4. Wkład budowlany członek jest zobowiązany wnieść w pełnej wysokości przed zamieszkaniem w lokalu.
5. Jeżeli wstępnie pobrany wkład budowlany okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższy – członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

## **§ 13**

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie prawa do odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
3. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 2, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
4. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 2 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład zwracany jest w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

#### **§ 14**

Zasady ustalania wkładów budowlanych dla lokali o innym przeznaczeniu i garaży następują w trybie przewidzianym dla wkładów budowlanych lokali mieszkalnych, przy czym wielkość pierwszej raty na lokal o innym przeznaczeniu określonej w umowie, o której mowa w § 8 statutu nie może być niższa niż 30% wkładu.

#### **Rozdział IV. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

#### **§ 15**

1. zostaje skreślony
2. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać prawo do kilku własnościowych lokali.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokali. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
5. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio.

## **§ 16**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ograniczonym prawem rzeczowym.
2. skreślony
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
5. Zbycie prawa do części lokalu jest niedopuszczalne, chyba że zbywana część odpowiada kryteriom samodzielnego lokalu.
6. 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.

## **§ 17**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 22, 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, przepis art. 16 ustawy z dnia 24

czerwca 1994 roku o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej

## **§ 18**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ustępie 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

## **§ 19**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

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 art. 4 ust. 1.

2. Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu ponosi członek.

## **§ 20**

Spółdzielnia może oddawać w najem lokale mieszkalne:

a) na rzecz członków Spółdzielni,

b) na rzecz innych osób fizycznych i prawnych. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni. Stawka czynszu nie może być niższa niż koszty eksploatacji przypadające na dany lokal. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i znajdujących się w nim urządzeń. Wysokość zabezpieczenia i termin jego wpłaty określa Zarząd Spółdzielni.

## **§ 21**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale o innym przeznaczeniu członkom lub innym osobom.
2. Prawa i obowiązki stron stosunku najmu lokalu o innym przeznaczeniu określają umowy zawierane przez Zarząd z najemcami.
3. Przy wynajmowaniu lokalu o innym przeznaczeniu Zarząd powinien kierować się zasadą rachunku ekonomicznego.

## **§ 22**

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z własnej 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 uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z własnej działalności Spółdzielni. Składniki tych opłat oraz zasady ich obliczania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu, a ustanie z chwilą zwrotu lokalu Spółdzielni. Opłaty wnosi się co miesiąc z góry w terminie do dnia 15 każdego miesiąca. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia może pobierać odsetki z tytułu opóźnienia w wysokości ustawowych odsetek. Członek Spółdzielni oraz właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni. Obowiązki Spółdzielni i członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami oraz właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni zwalnijącymi lokal określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Zasady użytkowania lokali oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz osoby zamieszkujące w tym lokalu, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do jego opróżnienia w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia praw, Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczania innego lokalu.

## **Rozdział V. Ustanie członkostwa i jego skutki**

### **§ 23**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1.) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu, o ile członkowi temu nie przysługuje inny tytuł prawny będący podstawą uzyskania z mocy prawa członkostwa w Spółdzielni;
- 2.) śmierci członka będącego osobą fizyczną lub ustania osoby prawnej będącej członkiem;
- 3.) wystąpienia innych przypadków określonych w ustawie.

2. Do wystąpienia, o którym mowa wyżej w § 23 ust. 1 pkt. 1 ma zastosowanie § 24 Statutu.

### **§ 24**

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane w formie pisemnej.

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

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

4. Członek występujący ze Spółdzielni, będący właścicielem lokalu, w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w pokrywaniu jej strat powstałych w tym roku.

### **§ 25**

Uchylono

### **§ 26**

Uchylono

## § 27

Członka zmarłego skreśla się z rejestru ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o podmiot gospodarczy – od dnia jego ustania`.

## § 28

skreślony

## § 29

Spółdzielcze prawo do lokalu o innym przeznaczeniu wygasa w wypadkach odpowiednio jak dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Do obowiązków członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu o innym przeznaczeniu należy w szczególności korzystanie z lokalu w sposób nieuciążliwy dla członków zamieszkałych w sąsiedztwie, a w przypadku uciążliwego korzystania, jego zaprzestania w terminie wyznaczonym przez zarząd oraz każdorazowo uzgadnianie z zarządem Spółdzielni przedmiotu działalności gospodarczej prowadzonej w lokalu.

## **Rozdział VI. Organy Spółdzielni**

## § 30

1. Organami Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie ,
2. Rada Nadzorcza,
3. Zarząd.

2. Wybory do organów, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 i 3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.

3. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, czyli członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu uczestniczących w głosowaniu nad uchwałą.

W przypadku uzyskania w/w większości przez większą ilość kandydatów niż ilość mandatów do obsadzenia, do Rady Nadzorczej zostają wybrani z tej grupy ci kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

4. skreślony

5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

### **§ 31**

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

### **§ 32**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie :

a) Rady Nadzorczej

b) 1/10 liczby członków

Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania. W wypadkach wskazanych w podpunktach a i b Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodnia od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.

### **§ 33**

1. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnikiem na Walne Zgromadzenie nie może być członek Zarządu Spółdzielni. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.

3. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu poprzez swoich przedstawicieli ustawowych.

4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także goście zaproszeni przez organ zwołujący Walne Zgromadzenie.

### **§ 34**

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

2. Za spełnienie wymogu pisemnego zawiadomienia, o którym mowa w art. 8<sup>3</sup> ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i w § 34 ust. 1 Statutu uznaje się wywieszenie zawiadomień na tablicach informacyjnych wszystkich klatek schodowych budynków Spółdzielni i w siedzibie Spółdzielni. Ponadto zawiadomienia te mogą być włożone do wszystkich skrzynek pocztowych (euroskrzynek lokatorskich) w budynkach mieszkalnych Spółdzielni.

3. Skreślono

4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w

tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.

6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na trzy dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

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

8. Uzupelniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali Posiadają członkowie Spółdzielni.

9. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w ust. 3. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium

10. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

11. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

12. Uchwałą uważa się za podjętą przez Walne Zgromadzenie, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, czyli większością członków uczestniczących w głosowaniu nad uchwałą, niezależnie od tego czy oddali głos „za”, „przeciw” czy „wstrzymali się od głosu:

a) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni, w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej, w sprawie połączenia Spółdzielni,

b) 3/4 głosów dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni, W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała jest poddana pod

głosowanie uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

13. Obrady walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady nadzorczej.

14. Walne Zgromadzenia wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

15. Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie. Regulamin określa również, w jakiej sytuacji przewodniczący Walnego Zgromadzenia może udzielić głosu oraz tryb postępowania w przypadku, gdy zachowanie członka uczestniczącego w zebraniu uniemożliwia prowadzenie obrad.

## **§ 35**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie członka może być zaskarżona do sądu.

4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.

5. 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.

6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeśli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia 14 powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 6, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.

8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

### § 36

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków działalności Spółdzielni,
2. Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
3. Udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
4. Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego, z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
5. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
6. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
7. Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
9. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
10. Uchwalanie zmian statutu,
11. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
12. Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,

13. Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
14. Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.
15. Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat.

### **§ 37**

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór na działalnością Spółdzielni.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
4. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 6 członków. Liczbę członków Rady Nadzorczej na każdą z kolejnych kadencji określa Walne Zgromadzenie w formie uchwały.
5. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
8. 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,
  - c) ustanie członkostwa w Spółdzielni.
9. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe zwołane Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego na okres do końca kadencji.

## § 38

Do kompetencji Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych oraz programów działalności społecznej i kulturalnej.
2. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
  - d) rozpatrywanie protokółów z czynności lustracyjnych,
3. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia, obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
4. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
5. Rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz skarg na działalność Zarządu.
6. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
7. Składania Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
8. Wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego.
9. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków rady przez nią upoważnionych.
10. Upoważnienie Zarządu do zaciągania kredytów po przeprowadzeniu referendum.
11. Uchwalanie regulaminu pracy Zarządu.
12. Uchwalanie zasad rozliczania inwestycji oraz ustalanie szczegółowych zasad obliczania wkładów i ustalania wartości początkowej kosztów budowy poszczególnych lokali.
13. Uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców.
14. Uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale.

15. Uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży i miejsc parkingowych.
16. (skreślony)
17. Podziału Spółdzielni na jednostki organizacyjne (osiedla).
18. Wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa Zarządu. Wybór prezesa Zarządu, Rada Nadzorcza może poprzedzać konkursem. Komisja konkursowa składa się z 3 – 5 osób wskazanych przez Radę Nadzorczą. Ustalenie zasad działania komisji konkursowej należy do Rady Nadzorczej.
19. Skreślono
20. Uchwalanie zasad wynajmu lokali.
21. Uchwalanie zasad określających obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali.

### **§ 39**

1. Rada może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy Spółdzielni. Rada składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
2. Wewnętrzną strukturę rady, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### **§ 40**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd podejmuje wszelkie decyzje nie zastrzeżone w ustawie lub w statucie innym organom Spółdzielni.
3. skreślony
4. Z działalności składa sprawozdanie Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
5. Tryb obradowania i podejmowania przez Zarząd uchwał określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 41**

1. W Zarządzie jednoosobowym oświadczenia woli za Spółdzielnię składa Prezes. W przypadku Zarządu jednoosobowego oświadczenia te mogą składać również dwaj pełnomocnicy. Oświadczenie składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania umieszczają swoje podpisy.
2. Pełnomocników ustanawia Zarząd.
3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni złożone w jej lokalu lub pisemnie skierowane do Prezesa Zarządu wywierają skutek wobec Spółdzielni.

#### **§ 42**

1. W Spółdzielni występuje Zarząd jednoosobowy. Zarząd jednoosobowy stanowi Prezes Zarządu wybierany przez Radę Nadzorczą.. Dla osoby wybieranej na stanowisko Prezesa Zarządu jednoosobowego nie jest wymagane członkostwo w Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może odwołać Prezesa Zarządu w każdym czasie. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać Prezesa Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium.
3. Z członkiem Zarządu zatrudnianym w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska pracy – na podstawie umowy o pracę albo powołania (art. 68 Kodeksu Pracy).
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### **§ 43**

1. Zarząd może powołać kierownika bieżącej działalności gospodarczej jeżeli to stanowisko mieści się w zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą strukturze organizacyjnej.
2. Powołanie kierownika bieżącej działalności Spółdzielni nie wyłącza uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
3. Kierownik bieżącej działalności Spółdzielni działa w granicach uchwał Zarządu.

#### **§ 44**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji jednego członka Zarządu – Prezesa Zarządu. W tym przypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu. Pełnienie funkcji członka Zarządu przez wyznaczonego jednego członka Rady Nadzorczej trwa do czasu wyboru nowego jednego członka Zarządu – Prezesa Zarządu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
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. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
6. Zarząd w terminie 30 dni zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.
7. 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,
8. Członek Zarządu lub Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
9. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie w maksymalnej wysokości 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, przy czym poszczególni członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości:  
Przewodniczący – 100%,  
Zastępca Przewodniczącego – 75%,  
Sekretarz – 75%,

pozostali członkowie – 60%.

10. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 9, wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka Rady Nadzorczej w każdym posiedzeniu w danym miesiącu.

11. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady Nadzorczej nie odbywa się to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 9, nie przysługuje.

## **Rozdział VII. Gospodarka Spółdzielni**

### **§ 45**

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- a) fundusz udziałowy,
- b) fundusz zasobowy,
- c) fundusz wkładów budowlanych,
- d) fundusz remontowy,
- e) skreślony.

2. Nadwyżka bilansowa zasila fundusze statutowe Spółdzielni. Rozdział nadwyżki bilansowej pomiędzy fundusze każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

3. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:

- a) fundusz zasobowy,
- b) fundusz udziałowy,
- c) fundusz remontowy.

4. Sposób pokrycia strat każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

5. Spółdzielnia ma prawo tworzyć inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach.

### **§ 45 a**

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

2. Rozliczenie dokonywane jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

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

4. Finansowanie remontów jest realizowane w ramach prowadzonego dla każdej z nieruchomości oddzielnie funduszu remontowego według planów rzeczowo – finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą z podziałem na poszczególne nieruchomości. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 45 b**

1. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorczą.

2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.

3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu wykląda się w lokalu Spółdzielni co najmniej czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

### **Rozdział VIII. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

#### **§ 46**

1. W sprawach między członkiem a Spółdzielnią wynikających ze stosunku członkostwa, członkowi przysługuje prawo odwołania się od uchwały Zarządu do Rady Nadzorczej.

2. Skreślono

3. Skreślono

#### **§ 47**

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu Spółdzielni, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia.

2. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie między członkiem a Spółdzielnią Zarząd 19 jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

#### **§ 48**

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w I instancji członkowi przysługuje odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od daty podjęcia.

#### **§ 48 a**

1. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
2. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
3. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.

## **Rozdział IX. Przepisy końcowe**

### **§ 49**

Statut obowiązuje od dnia wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego.

### **§ 50**

W sprawach nieuregulowanych statutem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Ustawy Prawo Spółdzielcze oraz Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **§ 51**

Statut został uchwalony przez Zebranie Założycielskie Spółdzielni w dniu 18 sierpnia 2003 r. Tekst jednolity Statutu zawiera zmiany jego treści uchwalone:

- 1) Uchwałą Nr 4 Zebrania Przedstawicieli Członków podjętą w dniu 21.06.2006r.
- 2) Uchwałą Nr 1 Zebrania Przedstawicieli 20 Członków podjętą w dniu 28.11.2007r
- 3) Uchwałą Nr 7 Walnego Zgromadzenia podjętą w dniu 10.06.2014 roku.
- 4) Uchwałą Nr 6 Walnego Zgromadzenia podjętą w dniu 23.06.2015 roku.
- 5) Uchwałą Nr 7 Walnego Zgromadzenia podjętą w dniu 06.06.2018 roku.
- 6) Uchwałą Nr 6 Walnego Zgromadzenia podjętą w dniu 11.06.2024 roku.

Za zgodność :