

STATUT  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
IM. CYPRIANA KAMILA NORWIDA  
W GDYNI

Tekst zatwierdzony uchwałą nr 6/WZ/2022 Walnego  
Zgromadzenia w dniu 22-06-2022

Gdynia 2022 r.

# SPIS TREŚCI

<b>DZIAŁ PIERWSZY</b>	<b>2</b>
POSTANOWIENIA OGÓLNE	2
Rozdział 1. Postanowienia wstępne	2
Rozdział 2. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni	2
<b>DZIAŁ DRUGI</b>	<b>3</b>
CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI	3
Rozdział 1. Członkostwo w Spółdzielni	3
Rozdział 2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni	4
Rozdział 3. Prawa i obowiązki członków Spółdzielni	5
<b>DZIAŁ TRZECI</b>	<b>7</b>
POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	7
<b>DZIAŁ CZWARTY</b>	<b>8</b>
ORGANY SPÓŁDZIELNI	8
Rozdział 1. Postanowienia ogólne	8
Rozdział 2. Walne Zgromadzenie	8
Rozdział 3. Rada Nadzorcza	13
Rozdział 4. Zarząd	16
Rozdział 5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	17
<b>DZIAŁ PIĄTY</b>	<b>18</b>
TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	18
Rozdział 1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	18
Rozdział 2. Odrębna własność lokalu	19
<b>DZIAŁ SZÓSTY</b>	<b>20</b>
ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW I ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU	20
Rozdział 1. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	20
<b>DZIAŁ SIÓDMY</b>	<b>20</b>
PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	20
Rozdział 1. Zasady ogólne	20
Rozdział 2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego	21
<b>DZIAŁ ÓSMY</b>	<b>21</b>
GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	21
Rozdział 1. Zasady ogólne	21
Rozdział 2. Zarządzanie nieruchomościami	22
<b>DZIAŁ DZIEWIĄTY</b>	<b>24</b>
POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ	24
<b>DZIAŁ DZIESIĄTY</b>	<b>24</b>
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	24

# DZIAŁ PIERWSZY

## POSTANOWIENIA OGÓLNE

### Rozdział 1. Postanowienia wstępne

#### § 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Cypriana Kamila Norwida w Gdyni.
2. Siedziba Spółdzielni mieści się przy ul. Cypriana Kamila Norwida nr 4 w Gdyni.
3. Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Cypriana Kamila Norwida posiada osobowość prawną.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
5. W innych postanowieniach niniejszego Statutu, Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Cypriana Kamila Norwida w Gdyni zwana jest również Spółdzielnią.
6. Niniejszy Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. Cypriana Kamila Norwida w Gdyni zwany jest również w innych jego postanowieniach Statutem.
7. Pojęcie "nieruchomości" jest tożsame z definicją wskazaną w art 46 § 1 Kodeksu cywilnego

#### § 2

1. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

#### § 3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu, oraz:

1. ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
2. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, dalej zwana ustawą lub „u.s.m”
3. innych ustaw.

### Rozdział 2. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni

#### § 4

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz w miarę możliwości innych potrzeb wynikających z zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni.

#### § 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest :
  - 1.1. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 1.2. wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
  - 1.3. zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
  - 1.4. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną, oświatową, kulturalną oraz opieki medycznej na rzecz swoich członków i ich rodzin zamieszkujących w budynku przy ul. Cypriana Kamila Norwida 4.

#### § 6

1. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 1.1. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
  - 1.2. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
  - 1.3. zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków,
  - 1.4. wynajmowanie lokali mieszkalnych,
  - 1.5. wynajmowanie lokali użytkowych,

- budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 1.6. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 1.7. nabywanie terenów potrzebnych Spółdzielni na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - 1.8. zagospodarowywanie terenów na potrzeby członków Spółdzielni.

#### § 7

1. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z przedmiotem działalności, o którym mowa w § 5. pkt 1 i 2.
2. Spółdzielnia prowadzi inwestycje i remonty obiektów w obrębie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz poza ich obszarem - związanych z obsługą Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w pkt.1.

#### § 8

1. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali członkom i osobom niebędącym członkiem Spółdzielni.
2. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w pkt. 1 oraz w §5 pkt 1 ppkt. 1.4., jest Walne Zgromadzenie.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w §6 pkt 1 ppkt. 1.4 i 1.5 jest Rada Nadzorcza.

## **DZIAŁ DRUGI CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI**

### **Rozdział 1. Członkostwo w Spółdzielni**

#### § 9

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1.1. której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 1.2. której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”, lub
  - 1.3. będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art.3 ust. 9. u.s.m.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art.3 ust. 9. u.s.m.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

## § 10

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1.1. nabycia ekspektatywy własności,
  - 1.2. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. Przepisy § 9 pkt. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup> u.s.m. lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> u.s.m.
3. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust 1 u.s.m. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim tego ustępu, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim tego ustępu, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

## § 11

1. Zarząd spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania oraz numery członkowskie i rodzaje praw do lokali.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

## **Rozdział 2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni**

### § 12

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni posiadacza odrębnej własności lokalu mieszkalnego jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do przystępujących osób prawnych - ich nazwę i siedzibę. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 10 pkt.1.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.

W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

## Rozdział 3. Prawa i obowiązki członków Spółdzielni

### §13

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1.1. prawo udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
  - 1.2. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni (z wyjątkiem osób nieposiadających zdolności do czynności prawnych),
  - 1.3. prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 1.4. prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 1.5. 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 materiałami.
  - 1.6. prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 1.7. prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
  - 1.8. prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i Statucie,
  - 1.9. prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i Statucie,
  - 1.10. prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
  - 1.11. prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
  - 1.12. prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
  - 1.13. prawo przeglądania rejestru członków,
  - 1.14. prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 1.15. prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
  - 1.16. prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
  - 1.17. prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowie lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
  - 1.18. prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
  - 1.19. prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
  - 1.20. prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 1.21. korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
2. Odpis Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
3. Wysokość opłaty za sporządzenie kopii dokumentów, o których mowa w ppkt. 1.11, 1.14, określa uchwała Zarządu Spółdzielni.
4. 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 (art. 18 § 3 Prawa Spółdzielczego)

#### § 14

Członek obowiązany jest:

1. przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. wnieść wkład mieszkaniowy i budowlany,
3. uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
4. korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
5. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
6. zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
7. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
8. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,
9. niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
10. niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielników dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
11. udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
12. udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
13. wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

#### § 15

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1.1. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 1.2. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 1.3. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
  - 1.4. rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 u.s.m.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 u.s.m.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

#### § 16

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

## **DZIAŁ TRZECI**

### **POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

#### § 17

Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### § 18

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu jest ostateczna.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały.
3. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

#### § 19

1. 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.
2. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

#### § 20

Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### § 21

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy.
4. Jeżeli Rada Nadzorcza wniosek lub skargę rozpatrzy negatywnie, członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia



## **DZIAŁ CZWARTY ORGANY SPÓŁDZIELNI**

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

#### § 22

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1.1. Walne Zgromadzenie,
  - 1.2. Rada Nadzorcza,
  - 1.3. Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w pkt. 1 ppkt 1.2, 1.3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

### **Rozdział 2. Walne Zgromadzenie**

#### § 23

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

#### § 24

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. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa, z podaniem numeru lokalu w zasobach Spółdzielni.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
5. 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.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć: Zarząd Spółdzielni, obsługa prawna zgromadzenia, służby techniczne niezbędne do prawidłowego przebiegu zgromadzenia.

#### § 25

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
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 podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7. podejmowanie uchwał w sprawie udzielenia zgody na podział nieruchomości gruntowej,
8. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
9. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązania jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
10. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz jej likwidacji,
11. rozpatrywanie odwołań od uchwał Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,
12. uchwalanie zmian Statutu,
13. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
14. wybór delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
15. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
16. uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej.

#### § 26

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwoływane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 3.1. Rady Nadzorczej,
  - 3.2. 1/10 członków,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w pkt. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło odbyć się w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeśli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. W przypadku określonym w ustępie 6 wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

#### § 27

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na:
  - 1.1. 21 dni - Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowa Rada Spółdzielcza,
  - 1.2. 24 dni - członkowie Spółdzielni.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienia dokonuje się poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeniowych w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni, jak również za pisemną zgodą – elektronicznie lub przesyłką listową na koszt wnioskodawcy.
4. Materiały merytoryczne dotyczące sprawozdania finansowego oraz inne związane z porządkiem obrad będą udostępniane na co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

## § 28

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowywanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w pkt. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia. Poprawki powinny być zgłaszane na piśmie.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał oraz poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni.

## § 29

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w Statucie. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może odroczyć rozpatrywanie spraw objętych porządkiem obrad do następnego Walnego Zgromadzenia, zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, a także skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni, z zastrzeżeniem pkt. 6,
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, z zastrzeżeniem pkt. 5 i pkt. 6. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw”, czy „wstrzymali się od głosu”. Przy obliczaniu zwykłej większości głosów uwzględnia się głosy „za”, „przeciw” i „wstrzymało się od głosu”
5. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - 5.1. 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
  - 5.2. 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - 5.3. 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - 5.4. 3/4 głosów - dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni, zbywania nieruchomości gruntowej lub nieruchomości lokalowej Spółdzielni, oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana głosowaniu, uczestniczyło co najmniej 25% ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
7. Na wniosek formalny członka Spółdzielni zarządza się głosowanie tajne bez względu na rodzaj sprawy objętej porządkiem obrad, jeżeli wniosek ten zostanie poparty zwykłą większością głosów członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

## § 30

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: Przewodniczący i Sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

## § 31

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
  - 1.1. Komisję Skrutacyjną, w składzie 2 osób. Do zadań komisji należy:
    - 1.1.1. sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolności do czynności prawnych,
    - 1.1.2. ustalenie (na podstawie listy obecności) liczby obecnych i uprawnionych członków do udziału w Walnym Zgromadzeniu,
    - 1.1.3. odczytanie listy pełnomocnictw,
    - 1.1.4. sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
    - 1.1.5. dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
    - 1.1.6. przeprowadzanie tajnych wyborów do Rady Nadzorczej na podstawie sporządzonych kart wyborczych, obliczanie liczby członków, którym wydano karty do głosowania, liczenie kart wyjętych z urny, oraz ustalanie liczby niewykorzystanych kart do głosowania. Obliczanie oddanych głosów na poszczególnych kandydatów. Sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydatów na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego,
    - 1.1.7. przeprowadzanie głosowania tajnego w innych sprawach niż określone w punkcie 1.1.6 oraz obliczanie głosów i ustalanie wyników tego głosowania,
    - 1.1.8. sporządzanie protokołów z przeprowadzonych głosowań tajnych.
  - 1.2. Komisję Uchwał i Wniosków w składzie 2 osób. Do zadań komisji należy uporządkowanie pisemnych wniosków zgłoszonych w trakcie obrad.
2. Komisje wybierają ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swojej działalności, który podpisuje Przewodniczący i Sekretarz.
4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

## § 32

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczości, głos może być udzielony poza kolejnością.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas. W przypadku niezastosowania się mówcy do uwag, Przewodniczący odbiera tej osobie głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Sprawy formalne dotyczą :
  - 7.1. sposobu głosowania,
  - 7.2. głosowania bez dyskusji,
  - 7.3. zakończenia dyskusji,
  - 7.4. zamknięcia listy kandydatów,

- 7.5. zamknięcia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
  - 7.6. zarządzenia przerwy,
  - 7.7. ustalenia dodatkowego terminu celem dokończenia obrad WZ.
8. Wnioski Walne Zgromadzenie przyjmuje zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym.

#### § 33

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

#### § 34

Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określić termin zwołania kontynuacji przerwanej Walnego Zgromadzenia.

#### § 35

Zakończenie Walnego Zgromadzenia członków następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

#### § 36

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz zebrania.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.
4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być powiadomieni.

#### § 37

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni, albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie Sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały, bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
7. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

### Rozdział 3. Rada Nadzorcza

#### § 38

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni za wyjątkiem członków wchodzących w skład Komisji Skrutacyjnej.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków.
4. 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.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

#### § 39

1. Prawo zgłaszania kandydatów lub kandydata do Rady Nadzorczej mają grupy członków Spółdzielni liczące co najmniej 10 osób. Zgłoszeni kandydaci muszą wyrazić pisemną zgodę na kandydowanie. Zgłoszenie kandydatów na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie w formie list kandydatów z podaniem:
  - 1.1. imienia i nazwiska kandydata,
  - 1.2. imienia i nazwiska, oraz adresu zamieszkania osób zgłaszających (co najmniej 10 członków).Listy kandydatów zgłasza się do Zarządu Spółdzielni w terminie do 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Listy ze wszystkimi kandydatami sporządzone w kolejności alfabetycznej, stanowią podstawę do sporządzenia kart wyborczych, które zostają wyłożone do wglądu członkom Spółdzielni w siedzibie Spółdzielni.
2. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:
  - 2.1. zatrudnienia w Spółdzielni,
  - 2.2. prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
  - 2.3. pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
  - 2.4. zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
  - 2.5. liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.
3. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
4. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się za pomocą kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Skrutacyjnej.
5. Członkowie komisji skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej
6. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
7. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - 7.1. zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Skrutacyjną,
  - 7.2. karta wyborcza jest przekreślona,
  - 7.3. zawiera więcej nazwisk nieskreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
8. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Wyniki głosowania ogłasza Przewodniczący Komisji.
9. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
10. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

11. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.

#### § 40

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 29 pkt 1 Statutu, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

#### § 41

1. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1.1. wskazanych w §40,
  - 1.2. zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojdźciu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
  - 1.3. ustania członkostwa w Spółdzielni.
2. W przypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej, zwolniony mandat obejmuje osoba, która w głosowaniu nad wyborem członków Rady otrzymała największą ilość głosów spośród osób, które nie objęły mandatu. W przypadku, gdy wygaśnie mandat więcej niż jednego członka Rady, mandaty obejmują kolejne osoby, które nie objęły mandatu. Kolejność obejmowania zwalnianych mandatów określa ilość uzyskanych głosów. W razie równej ilości głosów rozstrzyga dłuższy staż członkowski. Nowy członek Rady obejmuje mandat do końca kadencji osoby, którą zastępuje. Jeśli nie ma osoby, która według reguł powyższych mogłaby objąć mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru nowego członka Rady.

#### § 42

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1.1. uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej, o ile taka działalność jest prowadzona,
  - 1.2. podejmowanie uchwał o wysokości opłat, o których mowa w § 90 Statutu i na fundusz remontowy,
  - 1.3. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - 1.3.1. badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - 1.3.2. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - 1.3.3. przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - 1.4. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub jednostki organizacyjnej,
  - 1.5. podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
  - 1.6. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 1.7. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 1.8. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 1.9. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 1.10. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
  - 1.11. wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,

- 1.12. podejmowanie uchwał w sprawie zmiany przeznaczenia wykorzystania nieruchomości wspólnej,
  - 1.13. podejmowanie uchwał w sprawie zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej,
  - 1.14. ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w Sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 1.15. podejmowanie uchwał w sprawie rozbudowy, nadbudowy nieruchomości wspólnej,
  - 1.16. podejmowanie uchwał w sprawie dokonywania podziału nieruchomości wspólnej,
  - 1.17. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jeden lokal,
  - 1.18. podejmowanie uchwał w sprawie podziału lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość na dwa odrębne lokale,
  - 1.19. uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 1.20. uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
  - 1.21. uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
  - 1.22. uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - 1.23. uchwalanie regulaminu porządku domowego,
  - 1.24. uchwalanie regulaminu Zarządu,
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu Członków.
  4. Członek Rady odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni chyba, że nie ponosi winy.

#### § 43

1. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej, bezpośrednio po zakończeniu obrad Walnego Zgromadzenia.
2. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium wchodzi: Przewodniczący, jego Zastępca, Sekretarz.
3. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
4. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium komisji.
5. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

#### § 44

Rada Nadzorcza może odbywać posiedzenia zdalne za pośrednictwem elektronicznych środków komunikacji oraz głosować uchwały zdalnie za pośrednictwem Internetowej Kartoteki Mieszkańca. W przypadku zdalnych posiedzeń przepisy w zakresie organizacji pracy Rady Nadzorczej i zasad głosowania uchwał stosuje się odpowiednio.

#### § 45

1. Członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni otrzymują za udział w posiedzeniach wynagrodzenie w wysokości: prezydium Rady 30%, pozostali członkowie 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w pkt. 1, 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, chyba że nieobecność członka jest usprawiedliwiona.



3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady Nadzorczej nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w pkt. 1, członkom Rady Nadzorczej nie przysługuje.

#### § 46

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

### **Rozdział 4. Zarząd**

#### § 47

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

#### § 48

1. Zarząd składa się z 2 członków, w tym z Prezesa i Członka Zarządu.
2. Członków Zarządu, w tym Prezesa, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, w tym wypadku nie stosuje się § 29 pkt. 1 Statutu.
4. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób tajny.

#### § 49

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi Członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
2. Z Członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
3. Odwołanie Członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### § 50

1. Do zakresu działania Zarządu należy:
  - 1.1. podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 1.2. zawieranie umów o budowę lokali,
  - 1.3. zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali,
  - 1.4. zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 1.5. zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
  - 1.6. sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej, o ile taka jest prowadzona,
  - 1.7. prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 1.8. zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 1.9. sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 1.10. udzielanie pełnomocnictw,
  - 1.11. zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 1.12. zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 1.13. współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami,
  - 1.14. realizacja pozostałych zadań niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

#### § 51

1. Zarząd działa kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są

zwoływane przez Prezesa Zarządu, a w razie jego nieobecności przez Członka Zarządu, w miarę potrzeb, jednak nie rzadziej niż 2 razy w ciągu kwartału.

2. Zarząd może odbywać posiedzenia zdalne za pośrednictwem elektronicznych środków komunikacji oraz głosować uchwały zdalnie za pośrednictwem Internetowej Kartoteki Mieszkańca. W przypadku zdalnych posiedzeń przepisy w zakresie organizacji pracy Zarządu i zasad głosowania uchwał stosuje się odpowiednio.
3. Rada Nadzorcza, celem ustalenia kompetencji, obowiązków i uprawnień poszczególnych członków Zarządu, trybu podejmowania uchwał i innych spraw organizacyjnych dot. pracy Zarządu, uchwała zakres czynności i obowiązków poszczególnych Członków Zarządu oraz Regulamin Zarządu.

#### § 52

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj Członkowie Zarządu lub jeden Członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w pkt. 1, składa się w ten sposób, że osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy. Podpisy elektroniczne są traktowane równorzędnie.

#### § 53

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

### **Rozdział 5. Przepisy wspólne**

#### § 54

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej i członkami Zarządu w związku małżeńskim i w pierwszym stopniu pokrewieństwa, nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności wykonywać usług i dostaw na rzecz Spółdzielni oraz uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni oraz konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w pkt. 3 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
5. Zarząd w terminie 30 dni zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
6. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady lub 1/5 członków Spółdzielni

#### § 55

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 Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

#### § 56

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

## **DZIAŁ PIĄTY**

### **TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

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

##### § 57

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

##### § 58

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

##### § 59

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

##### § 60

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

##### § 61

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 pkt. 1, 1<sup>1</sup> i/lub 5 u.s.m., 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 pkt. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.

##### § 62

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

### § 63

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

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

### § 64

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

### § 65

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości wspólnej, które 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 pkt.1.

### § 66

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy, licytanta z zastrzeżeniem art. 3. ustęp 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### § 67

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

### § 68

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni występuje z powództwem przymusowej sprzedaży lokalu na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

## **DZIAŁ SZÓSTY**

### **ZASADY ROZLICZANIA WKŁADÓW W RAZIE WYGAŚNIĘCIA TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU ORAZ ZASADY ZWROTU UDZIAŁÓW PO USTANIU CZŁONKOSTWA**

#### **Rozdział 1. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.**

### § 69

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej

- wartość rynkowa, ustalona sposób przewidziany w pkt. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, części 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, o którym mowa w art. 7 ust. 1 u.s.m. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

## **Rozdział 2. Zasady zwrotu wpłat z tytułu udziałów po ustaniu członkostwa**

1. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały (nie dotyczy to jednak wpłat przekraczających ilość udziałów, których zadeklarowania wymaga statut obowiązujący w chwili żądania zwrotu).
2. Zwrot udziałów może nastąpić na pisemne żądanie członka przelewem na wskazany przez niego rachunek bankowy w terminie do 30 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustąpiło członkostwo w Spółdzielni.
3. Zwrot wpłat dokonanych na udziały nie może nastąpić, gdy zostały one przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

## **DZIAŁ SIÓDMY PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI**

### **Rozdział 1. Zasady ogólne**

#### § 70

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

#### § 71

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w powyżej, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 pkt.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności i użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

#### § 72

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### § 73

W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w § 78, podlega odprowadzeniu przez Spółdzielnię mieszkaniową do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz.U. Nr 230, poz. 1992, z późn. zm.).

## **Rozdział 2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego**

### **§ 74**

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia 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 u.s.m.

### **§ 75**

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 81 Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### **§ 76**

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 241 ust 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2019 roku, poz. 2204; z późniejszymi zmianami).

### **§ 77**

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

## **DZIAŁ ÓSMY GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **Rozdział 1. Zasady ogólne**

#### **§ 78**

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku gospodarczego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

#### **§ 79**

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

#### **§ 80**

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

## § 81

1. Spółdzielnia tworzy:
  - 1.1. fundusz zasobowy,
  - 1.2. fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 1.3. fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy-Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017 r.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasad tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe np. na działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

## § 82

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

## § 83

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości lub fundusz remontowy w zakresie obciążającym członków, a także na prowadzenie pozostałej działalności.

## § 84

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się w szczególności na:
  - 1.1. sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
  - 1.2. zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
  - 1.3. inne wskazane przez Walne Zgromadzenie cele.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego, a następnie funduszu remontowego.

## **Rozdział 2. Zarządzanie nieruchomościami**

### § 85

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu pkt. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa a art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

### § 86

1. Koszty zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni, lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków, finansowane są opłatami, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Mogą być także częściowo finansowane z nadwyżki bilansowej.
2. Stawki opłat z tytułu użytkowania lokali, są ustalane na podstawie:

- 2.1. kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- 2.2. kosztów dostawy,
- 2.3. planów gospodarczo-finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą na dany rok.

#### § 87

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.
3. Rozliczenie, o którym mowa w pkt. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

#### § 88

Naprawy i remonty w częściach wspólnych nieruchomości są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

#### § 89

1. Finansowanie remontów określonych w § 88 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów remontów uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego.

#### § 90

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub będący właścicielami lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w finansowaniu kosztów:
  - 1.1. związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - 1.2. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 1.3. dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody,
  - 1.4. dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków.
2. Finansowanie kosztów, o których mowa w pkt. 1, odbywa się przez uiszczenie comiesięcznych opłat.
3. Koszty, o których mowa pkt. 1, mogą być częściowo finansowane pożytkami z nieruchomości wspólnej.
4. Najemcy lokali wnoszą czynsz najmu oraz opłaty na pokrycie wszystkich kosztów eksploatacji lokalu. Wysokość czynszu najmu oraz opłat na pokrycie kosztów eksploatacji lokalu ustalana jest w umowie najmu.
5. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego wnoszą odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłaty na pokrycie wszystkich kosztów eksploatacji lokalu.
6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni finansowane są z przychodów z działalności, której te lokale służą.

#### § 91

1. Opłaty, o których mowa w § 90, wnosi się co miesiąc do przedostatniego dnia danego miesiąca.
2. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia się przez dłużnika ze spełnienia świadczenia pieniężnego.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali, co najmniej na 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na sfinansowanie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. O zmianie wysokości opłat na sfinansowanie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zobowiązana jest powiadomić użytkowników lokali co najmniej 14 dni przed



upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później, niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

5. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
6. Za nieterminowe uiszczanie opłat za używanie lokali odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, Właścicielami niebędącymi członkami Spółdzielni osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące, a także inne osoby faktycznie korzystające z lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu..
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

## **DZIAŁ DZIEWIĄTY POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ**

### § 92

Spółdzielnia może prowadzić inną działalność np.: społeczną, oświatową, kulturalną czy opieki medycznej na rzecz członków i ich rodzin, właścicieli lokali, zamieszkujących w budynku przy ul. Norwida 4. Jeżeli taka działalność jest prowadzona to:

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub będący właścicielami lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, są obowiązani pokrywać koszty tych działalności.
2. Zasady rozliczania kosztów tych działalności i ustalenia wysokości obciążeń finansowych - określa Rada Nadzorcza.

## **DZIAŁ DZIESIĄTY PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

### § 93

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Niniejszy Statut został uchwalony uchwałą nr 6/WZ/2022 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej im. Cypriana Kamila Norwida w dniu 22-06-2022r.