

Spółdzielnia Mieszkaniowa

"POŁUDNIE"

80-041 Gdańsk, ul. Strzelców Karpackich 7

Tel./fax 306 75 03, KRS 0000410880

NIP 583-10-16-822, Regon 140671 709

# STATUT

## **Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Gdańsku**

uchwalony przez Walne Zgromadzenie  
uchwałą nr 9/WZ/18 z 22 maja 2018 roku  
i 24 maja 2018 roku

wpisany przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ  
w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego  
Rejestru Sądowego w rejestrze Spółdzielni  
postanowieniem w dniu 23 sierpnia 2018 roku

## SPIS TREŚCI

Dział	tytuł działu	strona
Dział I	POSTANOWIENIA OGÓLNE	2
Dział II	CZŁONKOWIE ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	4
Dział III	ZAMIANA I WYNAJEM LOKALI	7
Dział IV	USTANIE CZŁONKOSTWA	8
Dział V	POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	9
Dział VI	WPISOWE, UDZIAŁY	11
Dział VII	INWESTYCJE	11
Dział VIII	PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	14
	A. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	
	B. Odrębna własność lokalu	
Dział IX	PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI	18
Dział X	PODZIAŁ NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI NA OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ I OSOBY POSIADAJĄCE TYTUŁ PRAWNY DO LOKALU	19
Dział XI	ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU	19
Dział XII	ORGANY SPÓŁDZIELNI	19
	A. Walne Zgromadzenie	
	B. Rada Nadzorcza	
	C. Zarząd	
	D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	
Dział XIII	ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI	37
Dział XIV	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	41
Dział XV	POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	42

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe”, zwana dalej Spółdzielnią.

### § 2

1. Siedziba Spółdzielni mieści się w Gdańsku przy ul. Strzelców Karpackich 1.
2. Spółdzielnia działa na terenie województwa Pomorskiego.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
4. Dopuszczalne jest stosowanie skrótów: SM „Południe”, Spółdzielnia „Południe”.

### § 3

1. Spółdzielnia prowadzi działalności na podstawie Statutu oraz:
  - ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze,
  - ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - innych ustaw.
2. Spółdzielnia jest jednoosiedlowa. Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni stanowią:
  - nieruchomości stanowiące własność członków,
  - nieruchomości stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni lub pozostające w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.
3. Własność Spółdzielni stanowią:
  - a) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, kulturalnej, sportowej, rekreacyjnej, administracyjnej i innej zabudowane budynkami i urządzeniami małej architektury,
  - b) nieruchomości zabudowane budynkami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków,
  - c) nieruchomości niezabudowane.

### § 4

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, oraz w miarę możliwości innych potrzeb wynikających z zamieszkania na terenie osiedla.

### § 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi,
  - 2) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
  - 4) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
  - 5) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
  - 6) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
  - 7) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
  - 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,

- 3) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków,
- 4) wynajmowanie lokali mieszkalnych,
- 5) wynajmowanie lokali użytkowych,
- 6) 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,
- 7) nabywanie terenów potrzebnych Spółdzielni na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 8) zagospodarowywanie terenów na potrzeby Spółdzielni.

#### **§ 6**

Dla realizacji zadań określonych w § 4 i 5 Spółdzielnia:

1. prowadzi działalność inwestycyjną,
2. zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni,
3. prowadzi działalność społeczną, kulturalną, rekreacyjną i sportową,
4. prowadzi działalność w zakresie bezpieczeństwa członków i ochrony mienia z wykorzystaniem własnych środków technicznych Spółdzielni,
5. może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni określonego w § 4 na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 7**

1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w § 4 i 5.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

#### **§ 8**

Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych.

#### **§ 9**

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków oraz osób niebędących członkami Spółdzielni na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

#### **§ 10**

1. Korespondencja kierowana przez Spółdzielnię do członków oraz użytkowników lokali dostarczana jest do skrzynek podawczych przypisanych do lokali, chyba że przepisy prawa wymagają innego rodzaju przesyłki dla potwierdzenia jej odbioru do celów dowodowych.
2. W przypadku złożenia przez osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu pisemnego oświadczenia, że korespondencja ma być wysyłana za pośrednictwem operatora

pocztowego na adres lokalu lub inny adres wskazany pisemnie, koszt korespondencji obciąża osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu.

3. Korespondencja z członkami oraz użytkownikami lokali, o ile złożą stosowne pisemne oświadczenie, może odbywać się również z wykorzystaniem elektronicznych środków przekazu z zastrzeżeniem wskazanym w ust. 1 z wyjątkiem zawiadomienia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia.

## II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

### § 11

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych której przysługuje:
  - 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 2) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
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 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

### § 12

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia ekspektatywy własności,
  - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub 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 terminu wystąpienia do sądu nie dłużej niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

### § 13

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający:
  - a) w odniesieniu do osób fizycznych ich imiona, nazwiska, numer w powszechnym elektronicznym systemie ewidencji ludności oraz miejsce zamieszkania,
  - b) w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę, siedzibę i numer identyfikacji podatkowej lub numer w powszechnym elektronicznym systemie ewidencji ludności członków organu zarządzającego,

- c) w odniesieniu do wszystkich członków – liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, 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.

#### § 14

Tryb przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 15

##### 1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) prawo udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
- 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 3) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 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 dokumentami,
- 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 7) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 8) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
- 9) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
- 10) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 11) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
- 12) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów w formie elektronicznej lub wydruku,
- 13) prawo przeglądania rejestru członków,
- 14) prawo otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 15) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 16) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 17) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
- 18) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
- 19) 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 wielostanowiskowego lokalu garażowego,
- 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,
- 21) prawo do lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 22) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
2. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
  3. Zasady i tryb udostępniania dokumentów, o których mowa w punktach 11 i 14 oraz wysokość opłaty za sporządzenie ich kopii określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
  4. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 3 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 14 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 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
  6. Regulamin, o którym mowa w ust. 3, powinien także określać zasady, tryb i odpłatność za sporządzenie przez Spółdzielnię dla członków i innych podmiotów zaświadczeń związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni, w przypadku których obowiązek nieodpłatnego wydania nie wynika z przepisów prawa.

## § 16

Członek jest obowiązany:

1. przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
2. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
3. uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społecznej, kulturalnej, rekreacyjnej i sportowej oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez wniesienie wkładu budowlanego oraz uiszczeniu innych opłat, w tym na poprawę bezpieczeństwa mieszkańców i ochronę mienia Spółdzielni,
4. uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego,
5. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
6. współpracować z organami Spółdzielni, dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz ochronę jej mienia,
7. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,

8. niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstawaniem szkody. Jeżeli członek jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy Policji, a gdy wymaga tego sytuacja to Straży Pożarnej – także przy jej udziale,
9. udostępnić lokal z pomieszczeniami przynależnymi i balkonem w celu okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach doraźnego przeglądu stanu technicznego oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
10. udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
11. udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
12. w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie udostępnić lokal do prowadzenia robót remontowych leżących po stronie Spółdzielni,
13. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
14. zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu.

### III. ZAMIANA I WYMAJEM LOKALI

#### § 17

1. Spółdzielnia umożliwia członkom oraz osobom niebędącym członkami Spółdzielni zamianę lokali mieszkalnych, użytkowych, domów jednorodzinnych, garaży lub miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych dokonanych na drodze cywilno-prawnej, jeśli spełniają wymogi statutu.
2. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

#### § 18

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielni może lokal, o którym mowa w ust.1 sprzedać lub wynająć. Tryb sprzedaży lub najmu lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 19

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale, dla których nie może ustanowić prawa odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
2. Tryb wynajmowania lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Wykorzystywanie przez członka Spółdzielni całego lub części lokalu mieszkalnego na prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej wymaga uzyskania uprzedniej zgody Zarządu Spółdzielni.



## IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

### § 20

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
  - 4) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w 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 Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

### § 21

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.

### § 22

1. W razie ustania członkostwa i wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni zwrot udziału oraz wartości rynkowej tego prawa.
2. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Członek Spółdzielni ma prawo:
  - 1) odwołać się od uchwały o wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia albo
  - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; przepisy § 83 Statutu stosuje się odpowiednio.
4. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 3 pkt 2 biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
5. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
6. W przypadku, gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia i przed rozpatrzeniem odwołania przez Walne Zgromadzenie zaskarżył uchwałę do sądu, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

### § 23

Rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane według stanu na dzień ustania członkostwa.

### **§ 24**

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej – powinna być dokonana:
  - 1) z tytułu udziałów – w ciągu jednego roku po Walnym Zgromadzeniu za dany rok kalendarzowy, w którym wygasło członkostwo,
  - 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
  - 3) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu budowlanego – w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty wymienionych w ust.1 należności przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

### **§ 25**

Do rozliczeń z byłym członkiem lub jego spadkobiercami z tytułu ustania członkostwa i wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, garażu lub prawa do miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym – postanowienia §§ 22-24 Statutu stosuje się odpowiednio.

## **V. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

### **§ 26**

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

### **§ 27**

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 staje się ostateczna.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przestać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

### **§ 28**

1. 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 Zgromadzenia.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpisy uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

3. Przedmiotem odwołań nie mogą być sprawy dotyczące rozliczeń finansowych członka ze Spółdzielnią:
  - a) związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu (domu) oraz mienia Spółdzielni za wyjątkiem postępowania reklamacyjnego,
  - b) z tytułu realizacji umów o budowę lokalu (domu).

#### **§ 29**

1. W przypadku 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 mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

#### **§ 30**

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

#### **§ 31**

1. Wnioski, skargi członków i korespondencja skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia, a w przypadkach szczególnych termin wynosi 60 dni.
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 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przestać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### **§ 32**

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania pisma za wyjątkiem spraw wskazanych w §28 ust. 3 Statutu oraz nie leżących w kompetencjach tego organu. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

## VI. WPISOWE, UDZIAŁY

### § 33

1. Członek Spółdzielni nie wnosi wpisowego i udziałów.
2. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.
3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Spółdzielnia zwraca udział w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

## VII. INWESTYCJE

### § 34

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zawiera umowę ze Spółdzielnią, w formie pisemnej, o budowę lokalu.
2. Umowa zobowiązuje strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
3. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal wynikającej z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
4. Od niewpłaconych w terminie środków wskazanych w ust. 3 Spółdzielnia pobiera odsetki za opóźnienie oraz opłaty z tytułu poniesionych kosztów ich dochodzenia.
5. W ramach prowadzonych inwestycji Spółdzielnia może zawierać umowy o budowę lokali do czasu podpisania pierwszej umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości budynkowej.

### § 35

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po uchwaleniu kierunków działalności inwestycyjnej przez Walne Zgromadzenie oraz założeń organizacyjno – finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych i regulaminu rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej lokali uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Założenia organizacyjno – finansowe inwestycji powinny zawierać w szczególności:
  - a) krąg osób, na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanych inwestycji,
  - b) standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali,
  - c) źródła finansowania inwestycji,
  - d) organizację obsługi procesu inwestycyjnego,
  - e) termin rozpoczęcia i zakończenia inwestycji.

Założenia organizacyjno – finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.

3. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenie wartości kosztów budowy poszczególnych lokali, dla których ma być ustanowione prawo określone w § 34 Statutu dokonuje się w dwóch etapach:
  - a) wstępnie,
  - b) ostatecznie.
4. Wstępnego określenia kosztów budowy 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej dokonuje się na podstawie szacunkowego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego.
5. Wysokość wstępnego kosztu budowy może ulec zmianie po wyborze wykonawcy na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego oraz w trakcie budowy na podstawie zbiorczego zestawienia kosztów i skutkuje obowiązkiem jego uzupełnienia do wysokości i w terminie wskazanym przez Zarząd Spółdzielni.
6. Rozliczenie ostateczne kosztów budowy poszczególnych lokali dokonuje się na podstawie zestawienia kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię. Jeżeli w momencie dokonywania rozliczenia nie zostały jeszcze wykonane w całości wszystkie roboty, dopuszczalne jest dokonanie rozliczenia z uwzględnieniem przewidywanego kosztu robót niezakończonych.
7. Rozliczenie ostateczne kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od oddania budynku do użytkowania. Po tym terminie roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
8. Szczegółowe zasady i tryb rozliczenia kosztów inwestycji określa w regulaminie Rada Nadzorcza.

### § 36

1. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część w terminie do 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
2. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub w wyniku jej rozwiązania przez Spółdzielnię z przyczyn, leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład albo jego wniesioną część po znalezieniu następcy, lecz nie dłużej niż 90 dni od dnia rozwiązania umowy.

### § 37

1. Zbycie przez członka Spółdzielni ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony przez niego wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub nabywców.
2. Jeśli wskutek niewniesienia przez członka wpłat na wkład budowlany w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt lub prolongowała termin spłat poprzez zaangażowanie swoich środków, członek Spółdzielni ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu niewnoszenia przez niego wpłat na wkład.

### § 38

1. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej przez członka oraz osobę niebędącą członkiem Spółdzielni części wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
2. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa prawa do lokalu, ustalona w sposób określony w ust.1, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.
3. W sytuacji, gdy spółdzielcze własnościowe prawo jest obciążone hipoteką, Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość rynkową nabytego prawa po potrąceniu niewniesionej przez członka części wkładu budowlanego, zaciągniętego na budowę lokalu kredytu, kwoty obciążającej prawo hipoteki oraz innych zobowiązań wobec Spółdzielni określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane z tytułu wartości rynkowej własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – na dzień wygaśnięcia tego prawa.

### § 39

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

### § 40

1. Roszczenie o wypłatę równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą.
2. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli wartość lokalu ustalana jest w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego. Roszczenie o zwrot wkładu jest zbywalne i podlega egzekucji.
3. Spółdzielnia potrąca z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, osobie uprawnionej, roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni (koszty odnowienia zwalnianego lokalu, koszt ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego itp.).

## VIII. PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

### § 41

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni Spółdzielnia może:

1. ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
2. wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni.

### A. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

#### § 42

W budynkach stanowiących własność Spółdzielni członkom przysługuje prawo używania lokali mieszkalnych, w stosunku do których na rzecz członka ustanowione zostało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### § 43

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
6. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.

#### § 44

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

#### § 45

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione na rzecz małżonków dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa, do wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w kwestiach nieuregulowanych w przepisach niniejszego paragrafu, przepisy o wspólności ustawowej stosuje się odpowiednio.
2. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednakże sąd, stosując

odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.

#### § 46

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

#### § 47

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

#### § 48

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas mogą oni:
  - 1) dokonać działu spadku stwierdzającego, któremu ze spadkobierców przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, bądź
  - 2) wyznaczyć spośród siebie w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa. W razie bezskutecznego upływu tego terminu następuje wyznaczenie pełnomocnika w sądowym postępowaniu nieprocesowym. Z wnioskiem w tej sprawie powinni wystąpić do sądu spadkobiercy w terminie piętnastu miesięcy od dnia otwarcia spadku, a po tym terminie z wnioskiem tym występuje do sądu Spółdzielnia.
2. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu, ale jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, to nie przysługuje mu czynne i bierne prawo wyborcze ani prawo udziału w głosowaniach.

#### § 49

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

#### § 50

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że nabywcą budynku jest inna Spółdzielnia mieszkaniowa.

#### § 51

1. Postanowienia §§ od 42 do nr 49 Statutu, stosuje się odpowiednio do spółdzielczych praw do lokali użytkowych, w tym garaży oraz praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych.
2. Do umów o budowę i ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zawierania umów o budowę i ustanowienia prawa odrębnej własności lokali.



## B. Odrębna własność lokalu

### § 52

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

1. zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
2. 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. inne postanowienia określone w Statucie.

### § 53

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w §52 Statutu, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część. Przepisy §56 ust. 2 Statutu stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### § 54

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w §52 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

### § 55

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych albo nabywcy ekspektatywy, odrębną własność lokalu w terminie 3 miesięcy od uzyskania pozwolenia na użytkowanie, a jeżeli nie jest wymagane w terminie 3 miesięcy po zakończeniu realizacji zadania inwestycyjnego. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 120 ust. 6 Statutu.

#### § 56

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

#### § 57

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 58

Właściciel niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałą Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 83 Statutu stosuje się odpowiednio.

#### § 59

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 korzystania z innych lokali lub nieruchomości uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawa do lokalu zamiennego.

#### § 60

Przepisy § 52-59 Statutu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności wielostanowiskowego lokalu garażowego.

## IX. PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI

### § 61

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana w terminie 6 miesięcy od złożenia wniosku zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
2. W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą nieruchomości zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece.
3. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienia własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

### § 62

Spłaty, o których mowa w §61 Statutu, wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni, w terminie nieprzekraczającym 6 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

### § 63

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem związanych z jego eksploatacją i utrzymaniem,
  - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust.1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, zgodnie z przepisami §62 Statutu.
3. Przeniesienie własności lokalu wraz z udziałem w gruncie na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia zezwalającej na zbycie nieruchomości.

### § 64

Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni lub najemcę lokalu, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## **X. PODZIAŁ NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI NA OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ I OSOBY POSIADAJĄCE TYTUŁ PRAWNY DO LOKALU**

### **§ 65**

Podział napraw wewnątrz lokali oraz w częściach wspólnych na obciążające Spółdzielnię i członków a także zasady ich finansowania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **XI. ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU**

### **§ 66**

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu.
2. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na wkłady budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu.
3. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia mieszkań (aranżacji) następuje w terminie do 2 miesięcy od postawienia lokalu do dyspozycji członka i skutkuje obowiązkiem zapłaty w ciągu 14 dni od otrzymania faktury.

### **§ 67**

Zmiany układu funkcjonalno-użytkowego lokalu, w tym zmiany elementów konstrukcyjnych i działowych, podłączenia do kominów oraz instalacji wymaga zgody Spółdzielni.

## **XII. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **§ 68**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorczą,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do wybieralnych organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

## A. Walne Zgromadzenie

### § 69

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie odbywa się w dwóch częściach.
3. Na potrzeby Walnego Zgromadzenia wyodrębnia się dwie jednostki organizacyjne „D” i „E”.
4. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikających z miejsca zamieszkania.

### § 70

1. W poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia biorą członkowie, którym przysługuje uprawnienie do lokalu w danej jednostce.
2. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
4. Pełnomocnik członka jest obowiązany posiadać pisemne pełnomocnictwo członka, którego reprezentuje ze wskazaniem jego imienia, nazwiska i adresu lokalu członka i pełnomocnika oraz części Walnego Zgromadzenia wraz z datą określającą termin odbycia obrad. Pełnomocnictwo w oryginale załączane jest do protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika, którego pełnomocnictwo musi być nadane przez uprawniony do tego organ osoby prawnej. Pełnomocnictwo to w oryginale załącza się do protokołu Walnego Zgromadzenia.
6. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
7. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez przedstawiciela ustawowego, który nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
8. Członek ma prawo podczas Walnego Zgromadzenia korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu. Jeden członek może korzystać tylko z jednego eksperta i jednej osoby służącej mu pomocą prawną. Osoby mające służyć pomocą prawną to radcowie prawni lub adwokaci. Członkowie korzystający z powyższej pomocy są zobowiązani podać dane personalne celem odnotowania ich udziału w Zgromadzeniu na odrębnej liście, gdzie potwierdzają swą obecność własnoręcznym podpisem.
9. Każdy członek ma jeden głos. Postanowienia §57 Statutu stosuje się odpowiednio.
10. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni goście.

### § 71

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, kulturalnej, rekreacyjnej i sportowej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni,

Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielania absolutorium członkom Zarządu,

3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości stanowiących własność Spółdzielni,
6. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji gospodarczych i występowania z nich,
7. oznaczenie 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. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
13. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
14. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
15. rozpatrywanie uchwał zgłoszonych przez członków w trybie określonym w §74 Statutu.

#### § 72

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/10 ogółu członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeśli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. Rada Nadzorcza, Zarząd lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia oraz mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad lub przedstawiać projekty uchwał, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

#### § 73

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem jego pierwszej części: członków Spółdzielni, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą.
2. Zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia powinno zawierać oprócz danych wskazanych w ust. 1 również informację o terminie, miejscu wyłożenia wszystkich

sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. O zwołanym Walnym Zgromadzeniu zawiadamia się członków Spółdzielni poprzez wywieszenie kopii zawiadomienia na klatkach schodowych budynków, w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Kopie zawiadomienia, o których mowa w zdaniu pierwszym, członkom posiadającym tytuł prawny do lokalu użytkowego dostarcza do tych lokali upoważniony pracownik Spółdzielni.

#### § 74

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał zgłaszanych przez członków Spółdzielni muszą być poparte przez co najmniej 10 członków.
3. Uzupelniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie w Spółdzielni oraz publikuje na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Członkowie mają prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

#### § 75

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w §70 Statutu Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
  - b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - c) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - d) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni,
6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, do podjęcia uchwały konieczne jest,

aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyła, co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

7. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków organów Spółdzielni.
8. Głosowanie jawne odbywa się przez podniesienie mandatu wydanego uprawnionemu członkowi lub jego pełnomocnikowi, który zaopatrzony jest w odcisk pieczęci Spółdzielni oraz adnotację o części i dacie Walnego Zgromadzenia. Mandat uprawniający do głosowania wydawany jest przez pracowników zespołu organizacyjno-technicznego obsługującego Walne Zebranie po sprawdzeniu tożsamości członka lub jego pełnomocnika na podstawie okazanego przez niego dokumentu zawierającego zdjęcie oraz imię i nazwisko i złożeniu własnoręcznego podpisu na liście obecności.
9. Projekt uchwały, której podjęcie jest decyzją dalej idącą, głosowany jest w pierwszej kolejności. Za projekt „dalej idący” uznaje się projekt, którego treść przesądza o niecelowości głosowania pozostałych projektów uchwał w danej sprawie.
10. W przypadku zgłoszenia poprawek do projektu uchwały, w pierwszej kolejności głosuje się najdalej idące, a następnie poddaje się pod głosowanie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
11. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw projektowi uchwały, nie uwzględnia się natomiast głosów wstrzymujących się. Liczba głosów wstrzymujących się jest odnotowywana w sprawozdaniu komisji mandatowo-skrutacyjnej.
12. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli liczba głosów za jest większa od liczby głosów przeciw.

## § 76

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady i prowadzi je do czasu wyboru przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i dwóch asesora. Wybór prezydium następuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
3. Wyboru przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia przeprowadza osoba wskazana w ust. 1, w tym: sporządza listę i oblicza głosy oddane na poszczególnych kandydatów.
4. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani do prezydium Walnego Zgromadzenia.
6. Obrady każdej części Walnego Zgromadzenia toczą się zgodnie z kolejnością wszystkich spraw ustaloną w porządku obrad, który jest odczytywany przez przewodniczącego danej części Zgromadzenia.
7. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu porządku obrad. Uchwała ta powinna określić termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.
8. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.



## § 77

Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia:

1. prowadzi i zamyka obrady,
2. zawiadamia, że na sali obrad czynnie mogą brać udział, to jest uczestniczyć w dyskusji i głosowaniach uprawnieni członkowie lub ich pełnomocnicy,
3. zawiadamia, że zgłoszeni eksperci i osoby do pomocy prawnej członków nie są uprawnieni do czynnego udziału w obradach. W przypadku naruszenia tej zasady są zobowiązani opuścić salę obrad,
4. nakazuje opuszczenie sali obrad osobom, które nie są członkami, pełnomocnikami członków, pomocą prawną lub ekspertem członka, członkami Zarządu, członkami zespołu organizacyjno-technicznego i prawnego Spółdzielni, aby nie naruszać postanowień ustawy o ochronie danych osobowych,
5. zarządza głosowanie kandydatów do pełnienia funkcji: sekretarza i dwóch asesorów. W tym zakresie sporządza listę kandydatów do pełnienia poszczególnych funkcji w prezydium, zarządza głosowanie i oblicza głosy oddane na poszczególne osoby,
6. zarządza głosowanie kandydatów do komisji mandatowo-skrutacyjnej. W tym zakresie sporządza listę kandydatów i oblicza głosy oddane na poszczególne osoby,
7. zarządza głosowanie w sprawie powierzenia sporządzenia protokołu obrad sekretarzowi lub protokolantowi,
8. zawiadamia, że przebieg dyskusji rejestrowany jest fonicznie do sporządzenia protokołu. Po sporządzeniu protokołu dane z nośnika są usuwane,
9. współpracuje z członkami prezydium i komisją mandatowo-skrutacyjną oraz obsługą prawną Zgromadzenia,
10. uczestniczy w pracach kolegium dokonującego autoryzacji uchwał Walnego Zgromadzenia,
11. podpisuje uchwały i protokół części Walnego Zgromadzenia, której przewodniczy oraz protokół kolegium autoryzującego uchwały Walnego Zgromadzenia,
12. otwiera i zamyka dyskusję nad sprawami będącymi przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia,
13. wyznacza czas wypowiedzi nad daną sprawą przeznaczoną dla jednego mówcy,
14. udziela głosu według kolejności zgłaszania się w dyskusji nad omawianą sprawą,
15. zwraca uwagę członkowi zabierającemu głos, jeżeli jego wypowiedź odbiega od przedmiotu dyskusji,
16. odmawia udzielenia głosu członkowi, który w danej sprawie już przemawiał. Nie dotyczy to przedstawicieli związku rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej,
17. zarządza sprawdzenie przez komisję mandatowo-skrutacyjną liczby członków uprawnionych do głosowania na danej części Walnego Zgromadzenia przed głosowaniem uchwał,
18. zarządza głosowania jawne i tajne,
19. informuje o sposobie głosowania tajnego w przypadku wyboru kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
20. w sprawach formalnych udziela głosu poza kolejnością. Wnioski w sprawach formalnych dotyczą:
  - a) głosowania bez dyskusji,
  - b) zakończenia dyskusji,
  - c) zamknięcia listy mówców w danej sprawie,
  - d) zarządzenia przerwy w obradach.

W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu tylko dwóm mówcom, to jest jednemu za i jednemu przeciw wnioskowi.

21. po konsultacji z prawnikiem Spółdzielni podejmuje decyzje w sprawach dotyczących przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia nieuregulowanych postanowieniami Statutu.

#### **§ 78**

Sekretarz danej części Walnego Zgromadzenia:

1. sporządza protokół tej części Walnego Zgromadzenia, w której jest uprawniony uczestniczyć o ile zebrani nie zadecydują o wyborze protokolanta,
2. uczestniczy w pracach kolegium dokonującego autoryzacji uchwał Walnego Zgromadzenia,
3. podpisuje uchwały i protokół części Walnego Zgromadzenia, w której uczestniczył oraz protokół kolegium autoryzującego uchwały Walnego Zgromadzenia,
4. przyjmuje i numeruje według kolejności wnioski składane podczas Walnego Zgromadzenia. Wnioski te muszą być złożone przez członka na piśmie i zawierać: imię, nazwisko i adres członka, organ, do którego kieruje wniosek, treść wniosku oraz własnoręczny podpis autora. Pisma nie podlegają głosowaniu a stanowią korespondencję kierowaną przez właściwe organy Spółdzielni do rozpatrzenia.

#### **§ 79**

Asesorzy danej części Walnego Zgromadzenia:

1. odczytują projekty uchwał, które są przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, a także zgłoszone poprawki do projektów uchwał,
2. na zarządzenie przewodniczącego dokonują obliczeń głosów w głosowaniach jawnych podczas dokonywania przez komisję mandatowo-skrutacyjną obliczeń głosów w głosowaniu tajnym,
3. w szczególnych sytuacjach, gdy przewodniczący nie będzie mógł prowadzić obrad Walnego Zgromadzenia, zadanie to przejmuje ten z asesorów, któremu w wyniku głosowania jawnego, zwykłą większością głosów zadanie to powierzy dana część Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 80**

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierana jest zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni komisja mandatowo – skrutacyjna w liczbie 3 członków.
2. Członkowie Zarządu nie mogą kandydować na członków komisji mandatowo-skrutacyjnej.
3. W przypadku zamieszczenia w porządku obrad wyborów członków do Rady Nadzorczej komisja ta przeprowadza wybory.
4. Komisja wybiera ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza komisji.
5. Komisja mandatowo-skrutacyjna:
  - a) na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia dokonuje obliczeń w głosowania jawnych i tajnych. Wyniki głosowań jawnych podawane są na bieżąco po ich przeprowadzeniu,
  - b) na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia dokonuje sprawdzenia liczby członków uprawnionych do głosowania,
  - c) sporządza alfabetyczną listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej i na jej podstawie sporządza karty wyborcze, które po opatrzeniu odciskiem pieczęci

Spółdzielni wydaje uprawnionym uczestnikom danej części Walnego Zgromadzenia według listy obecności,

d) odczytuje listę pełnomocników członków.

6. Członkowie komisji mandatowo-skrutacyjnej nie mogą być kandydatami w wyborach na członków Rady Nadzorczej.
7. Z głosowania tajnego na członków Rady Nadzorczej komisja mandatowo-skrutacyjna sporządza odrębny protokół, w którym zawarte musi być: skład osobowy komisji, data i numer części Walnego Zgromadzenia, alfabetyczna lista kandydatów, liczba głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oraz podpisy komisji.
8. Komisja mandatowo-skrutacyjna sporządza sprawozdanie ze swojej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz, a następnie przekazuje sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

#### § 81

1. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej mają prawo uczestniczyć w obu częściach Walnego Zgromadzenia.
2. Do uczestnictwa w każdej części Walnego Zgromadzenia uprawnieni są: prawnik Spółdzielni, a także pracownicy Spółdzielni delegowani przez Zarząd do obsługi organizacyjno-technicznej obrad.
3. Na zarządzenie przewodniczącego zespół pracowników Spółdzielni obsługujący organizacyjno-technicznie Walne Zgromadzenie może dokonywać obliczeń głosów w głosowaniach jawnych dotyczących wyboru członków prezydium danej części Walnego Zgromadzenia i członków komisji mandatowo-skrutacyjnej.

#### § 82

1. Z obrad z każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania. Protokoły te stanowią całość protokołu Walnego Zgromadzenia.
2. Protokół sporządza sekretarz danej części Walnego Zgromadzenia chyba, że członkowie uczestniczący w danej części Zgromadzenia podejmą uchwałę o powierzeniu protokołowania obrad i sporządzenia protokołu protokolantowi, którym może być członek uczestniczący w obradach lub pracownik zespołu organizacyjno-technicznego obsługującego Walne Zgromadzenie.
3. Protokoły Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

#### § 83

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 jej 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 albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.

5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nieustanowienia 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, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
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.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### § 84

1. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru członków Rady Nadzorczej w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Prawo zgłaszania kandydatur na członków Rady Nadzorczej przysługuje członkom Spółdzielni oraz jej organom. Zgłoszenie winno nastąpić w terminie do 15 dni przed datą posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
3. Zgłoszenie kandydata powinno być poparte przez co najmniej 5 członków Spółdzielni. Do zgłoszenia winny być dołączone pisemne oświadczenia:
  - a) kandydata wyrażające zgodę na kandydowanie,
  - b) o nie zajmowaniu się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni,
  - c) o nie pozostawianiu w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
  - d) o nie zaleganiu z opłatami wobec Spółdzielni,
  - e) o liczbie i okresach kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej.
 Przedmiotowe dokumenty należy złożyć w sekretariacie Spółdzielni, który dokonuje odcisku prezentaty Spółdzielni z datą wpływu. Za datę wpływu przesłanego zgłoszenia za pośrednictwem operatora pocztowego uznaje się datę otrzymania przez Spółdzielnię tego zgłoszenia. W tym zakresie nie stosuje się ustawy – Prawo pocztowe. Nie stosuje się zgłoszenia kandydata za pośrednictwem elektronicznych środków przekazu.
4. W przypadku niespełnienia warunków określonych w ust. 3 lub złożenia niezgodnego z prawdą oświadczenia, zgłoszenie uważa się za nieskuteczne, a kandydata nie zamieszcza się na liście wyborczej.
5. Kandydaci zamieszczeni na karcie wyborczej mają prawo zaprezentowania się na obu częściach Walnego Zgromadzenia.
6. Członkowie mają prawo zadawać pytania kandydatom na członków Rady Nadzorczej.
7. Kandydatury na członków Rady Nadzorczej zostają poddane pod głosowanie na obu częściach Walnego Zgromadzenia.

#### § 85

1. Głosowanie tajne przeprowadza się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej.
2. Głosowanie polega na wykreśleniu nazwisk kandydatów, na które głosujący nie oddaje swojego głosu.
3. Głos uważa się za nieważny, jeżeli:

- a) karta wyborcza nie zawiera oznaczeń sporządzonych przez komisję mandatowo-skrutacyjną, jest przekreślona lub przedarta,
  - b) na karcie wyborczej pozostało nie skreślonych więcej nazwisk niż wynosi liczba członków Rady Nadzorczej,
  - c) na karcie wyborczej dokonano wpisu dodatkowych nazwisk.
4. Wybrani w poszczególnych jednostkach zostają ci z kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów stanowiącą sumę głosów oddanych na obu częściach Walnego Zgromadzenia.
  5. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów mandat zostaje nieobsadzony. Wybory na nieobsadzony mandat członka Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu spośród kandydatów jednostki, dla której mandat nie został obsadzony.

#### § 86

1. Kandydatów na delegatów na krajowy zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona zgłasza Rada Nadzorcza.
2. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru delegatów w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

#### § 87

1. Zarząd w ciągu 7 dni po zakończeniu drugiej części Walnego Zgromadzenia organizuje posiedzenie kolegium w składzie: przewodniczący i sekretarze obu części Walnego Zgromadzenia. Osoby te na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
2. Protokół z obrad kolegium oraz autoryzowane uchwały podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Do otwarcia posiedzenia kolegium Walnego Zgromadzenia i przeprowadzenia wyboru w głosowaniu jawnym przewodniczącego obrad kolegium uprawniony jest przewodniczący pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Wybrany przewodniczący przeprowadza spośród uczestników w głosowaniu jawnym protokolanta, który sporządzi protokół z posiedzenia kolegium stanowiący integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

#### § 88

1. Protokół Walnego Zgromadzenia, na który składają się protokoły obu części Walnego Zgromadzenia i kolegium Walnego Zgromadzenia są sporządzane w pliku tekstowym, wydrukowywane, parafowane na każdej stronie przez przewodniczących i sekretarzy oraz protokolanta, o ile protokołu nie sporządzał sekretarz danej części Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły każdej części Walnego Zgromadzenia mogą zawierać ustne stanowiska uprawnionych członków pod warunkiem zgłoszenia, że żądają dosłownego ich zapisu. W takim przypadku członek jest zobowiązany podyktować treść wpisu sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

## B. Rada Nadzorcza

### § 89

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### § 90

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybieranych na okres 3 lat; 4 z jednostki „D” i 3 z jednostki „E”.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną, jako jej pełnomocnik.

### § 91

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach od wyborów.
2. Członkiem Rady Nadzorczej można być nieprzerwanie nie dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady.

### § 92

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

1. odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
2. zrzeczenia się mandatu,
3. ustania członkostwa w Spółdzielni,
4. śmierci członka Rady Nadzorczej.

### § 93

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje do końca kadencji Rady Nadzorczej wyboru innego członka Rady Nadzorczej.
2. Do czasu uzupełnienia składu Rada Nadzorcza wykonuje czynności statutowe w zmniejszonym składzie.
3. Dla mocy wiążącej podejmowanych przez Radę Nadzorczą uchwał wymagane jest kworum w liczbie 4 członków Rady.
4. Dla mocy wiążącej uchwał, gdy Rada Nadzorcza obraduje w niepełnym składzie, wymagana jest większość kwalifikowana 2/3 ważnych głosów.
5. Jeżeli w trakcie kadencji liczba członków Rady Nadzorczej zmniejszy się do 3 członków, na najbliższym Walnym Zgromadzeniu przeprowadza się wybory uzupełniające lub zwołuje się Walne Zgromadzenie w tej sprawie.
6. Dla członków Rady Nadzorczej wybranych w sposób wskazany w ust. 5 czas działalności w Radzie stanowi pełną kadencję.

### § 94

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, kulturalnej, rekreacyjnej i sportowej,
  - 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 Spółdzielni wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy 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 Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 8) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 9) uchwalanie regulaminów, do których uprawnienia wynikają z postanowień Statutu,
  - 10) podejmowanie uchwał w sprawie wydatkowania środków finansowych z funduszu remontowego Spółdzielni,
  - 11) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
  - 12) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
  - 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
  - 14) wybór biegłego rewidenta dla zbadania sprawozdania finansowego,
  - 15) podejmowanie uchwał w sprawie zaciągania przez Zarząd Spółdzielni zobowiązań z tytułu kredytu w sytuacji określonej w §125 ust.5 Statutu.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 95

1. Rada Nadzorcza pracuje kolegialnie na posiedzeniach zwoływanych przez przewodniczącego Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności przez jego zastępcę co najmniej raz na trzy miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółdzielni w terminie 7 dni od daty posiedzenia kolegium Walnego Zgromadzenia.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu najpóźniej w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

#### § 96

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.

2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.
4. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na liczbę posiedzeń odbytych w danym miesiącu w wysokości 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

#### § 97

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, prezydium Rady Nadzorczej i komisji mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

#### § 98

Członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani:

- 1) przestrzegać przepisy ustawy z dnia 9 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych, w trakcie i po zakończeniu kadencji Rady,
- 2) złożyć pisemne oświadczenie niezbędne do rozliczeń w zakresie zaliczek na podatek dochodowy, składek ubezpieczeń emerytalnych, rentowych i ubezpieczenia zdrowotnego oraz podać numer rachunku bankowego, na który będzie przekazywane wynagrodzenie po potrąceniu zobowiązań publiczno-prawnych za pracę w Radzie Nadzorczej,
- 3) niezwłocznie informować na piśmie o wszelkich zmianach mających wpływ na ustalenia wskazane w pkt 2.

#### § 99

Przewodniczący Rady Nadzorczej:

1. ustala porządek, zwołuje, prowadzi i zamyka obrady,
2. zawiadamia, że na sali obrad czynnie mogą brać udział, to jest uczestniczyć w dyskusji i głosowaniach członkowie Rady Nadzorczej,
3. ustala czy w posiedzeniu uczestniczy wymagana liczba członków Rady dla prawomocności podejmowanych przez Radę Nadzorczą uchwał,
4. otwiera i zamyka dyskusję w sprawach będących przedmiotem obrad Rady Nadzorczej,
5. udziela głosu członkom Rady według kolejności zgłaszania się w dyskusji nad omawianą sprawą,
6. udziela głosu członkom Zarządu w celu złożenia informacji lub wyjaśnień do omawianej sprawy,
7. zarządza głosowanie projektów uchwał, jak również wniosków wniesionych do Rady przez komisje problemowe,
8. zawiadamia, że przebieg dyskusji rejestrowany jest fonicznie do sporządzenia protokołu. Po sporządzeniu protokołu dane z nośnika są usuwane,
9. współpracuje z członkami prezydium i Zarządem,
10. podpisuje uchwały i protokół obrad Rady Nadzorczej, a także korespondencję sporządzaną i wysyланą w imieniu Rady,
11. zwraca uwagę członkowi zabierającemu głos, jeżeli jego wypowiedź odbiega od przedmiotu dyskusji,



12. odmawia udzielenia głosu członkowi, który w danej sprawie już przemawiał. Nie dotyczy to przedstawicieli związku rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej, biegłego rewidenta, lustratora,
13. przedkłada Radzie Nadzorczej wnioski kadrowe i finansowe, wynikające ze stosunku pracy, dotyczące członków Zarządu,
14. przedstawia Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za miniony rok, o ile Rada nie upoważni do tego innego członka Rady Nadzorczej,
15. reprezentuje Radę Nadzorczą na zewnątrz o ile Rada nie postanowi inaczej,
16. w sprawach formalnych udziela głosu poza kolejnością, do których stosuje się te same zasady, jakie obowiązują podczas Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 100**

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej zastępuje Przewodniczącego Rady Nadzorczej we wszystkich sprawach wymienionych w § 99 Statutu.

#### **§ 101**

Sekretarz Rady Nadzorczej:

- 1) sporządza protokół z przebiegu obrad Rady Nadzorczej o ile Rada nie zadecyduje w uchwale o wyborze protokolanta, którym może być inny członek Rady albo pracownik Spółdzielni,
- 2) sporządza protokół z przebiegu zamkniętych obrad Rady Nadzorczej,
- 3) podpisuje uchwały i protokół z przebiegu obrad Rady Nadzorczej, a także korespondencję sporządzaną i wysyланą w imieniu Rady,
- 4) reprezentuje Radę Nadzorczą na zewnątrz o ile Rada nie postanowi inaczej.

#### **§ 102**

Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu, gdy:

- 1) naruszy zasady zakazu konkurencyjności, o których mowa w przepisach wspólnych dla Rady Nadzorczej i Zarządu,
- 2) uchyła się od uczestnictwa w pracach Rady Nadzorczej,
- 3) opuścił bez usprawiedliwienia więcej niż trzy kolejne posiedzenia Rady,
- 4) swoim postępowaniem rażąco narusza statut Spółdzielni i regulaminy wydane na jego podstawie,
- 5) złożył nieprawdziwe oświadczenie kandydując do Rady Nadzorczej w zakresie: prowadzonego przeciwko niemu postępowania sądowego, nie zalegania z opłatami eksploatacyjnymi, liczbie kolejnych kadencji.

#### **§ 103**

1. Członek Rady Nadzorczej nie może postawać w sporze sądowym ze Spółdzielnią i nie powinien zalegać z opłatami eksploatacyjnymi.
2. Na okres pozostawiania członka Rady Nadzorczej w sporze sądowym ze Spółdzielnią, jeżeli do sporu dojdzie po wyborze na członka Rady, członkostwo w Radzie ulega automatycznie zawieszeniu do czasu prawomocnego postępowania sądowego.
3. W okresie zawieszenia członka Rady Nadzorczej Rada pracuje w zmniejszonym składzie.

### § 104

1. Rada Nadzorcza działa na podstawie przyjętego półrocznego planu pracy, który określa tematykę i terminy posiedzeń.
2. O terminie, miejscu i porządku obrad Rady Nadzorczej jej członków i członków Zarządu na co najmniej 5 dni przed terminem posiedzenia zawiadamia przewodniczący Rady Nadzorczej.
3. Do zawiadomienia należy dołączyć projekty uchwał, wnioski i inne materiały, które będą rozpatrywane przez Radę Nadzorczą.
4. Materiały wskazane w ust. 2 i 3 mogą być przekazywane za pośrednictwem poczty elektronicznej, o ile członek Rady Nadzorczej złoży w tej sprawie pisemne oświadczenie i aktualny adres tej poczty.

### § 105

1. Po otwarciu obrad przez przewodniczącego Rady lub jego zastępcę, przed przyjęciem porządku obrad komisje problemowe lub członek Rady może zgłosić wniosek o umieszczenie w porządku obrad sprawy, którą reprezentuje lub zgłosić wniosek o zmianę kolejności porządku obrad. Powyższe wymaga akceptacji przez Radę Nadzorczą wyrażoną w głosowaniu.
2. Rada Nadzorcza przyjmuje protokół poprzez głosowanie na początku kolejnego posiedzenia, po uprzednim zapoznaniu się z jego treścią i wniesieniu ewentualnych sprostowań, poprawek lub uzupełnień. Oprócz przewodniczącego i sekretarza protokół podpisuje także protokolant, o ile jest nim inna osoba niż sekretarz Rady Nadzorczej.
3. Protokół sporządzany jest w pliku tekstowym, wydrukowywany i parafowany na każdej stronie przez osoby wskazane w ust. 2.
4. Protokół może zawierać ustne stanowiska członków Rady Nadzorczej pod warunkiem zgłoszenia, że żądają dosłownego ich zapisu. W takim przypadku członek jest zobowiązany podyktować treść wpisu sekretarzowi Rady Nadzorczej.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały i decyzje tylko w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady Nadzorczej w sposób wskazany w §104 ust. 2-4 Statutu, zwykłą większością głosów przy obecności co najmniej 4 członków Rady.
6. Przewodniczący komisji problemowych lub wyznaczeni przez nich członkowie komisji referują sprawy zamieszczone w danym punkcie przyjętego porządku obrad Rady Nadzorczej i przedstawiają stanowiska lub wnioski komisji w tych sprawach.
7. Rada Nadzorcza w tych sprawach wysłuchuje informacji i wyjaśnień członków Zarządu lub innych zaproszonych osób.
8. Za zgodą obecnych członków Rady Nadzorczej dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami łącznie, jeżeli pozwala na to ich tematyka.
9. Głosowanie na posiedzeniach Rady Nadzorczej odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Zarządu.
10. Z każdego jawnego głosowania w protokole odnotowuje się wykaz imienny członków Rady Nadzorczej uwzględniający podjętą przez członka Rady decyzję: za, przeciw lub wstrzymanie się od głosowania.
11. Sposób obliczania głosów dla podjęcia uchwały, jej ważności lub nie stosuje się te same zasady jakie są wymagane przy podejmowaniu uchwał przez Walne Zgromadzenie.

### § 106

1. Rada Nadzorcza wybiera członków Zarządu Spółdzielni w drodze konkursu, ogłoszonego w prasie lokalnej, portalach i stronie internetowej Spółdzielni.
2. Aplikujący na członka Zarządu jest obowiązany złożyć kwestionariusz kandydata do pracy, oświadczenie w zakresie karalności za przestępstwa umyślne, oświadczenie o nie prowadzeniu wobec Spółdzielni działalności konkurencyjnej, wskazać poziom wykształcenia podając nazwę uczelni (szkoły), której jest absolwentem, opisać szczegółowo dotychczasowy przebieg pracy zawodowej ze wskazaniem na uzyskane uprawnienia branżowe oraz zgodę na przetwarzanie danych osobowych w celu przeprowadzenia konkursu.
3. Rada Nadzorcza może odrębną uchwałą określić inne wymogi stawiane kandydatom na członków Zarządu.

### § 107

1. Rada Nadzorcza przed rozpoczęciem procedury wyboru członków Zarządu, podejmuje decyzję, z którymi kandydatami po ich wyborze nawiąże stosunek pracy.
2. Kandydaci na członków Zarządu, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji. Członkowie Rady Nadzorczej mogą kandydatom zadawać pytania.
3. Rada Nadzorcza ze swego grona wybiera trzyosobową komisję skrutacyjną, która sporządza alfabetyczną listę kandydatów, którzy spełnili warunki konkursu.
4. Komisja skrutacyjna sporządza karty wyborcze, które rozdaje członkom Rady Nadzorczej. Głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji skrutacyjnej.
5. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
6. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez komisję skrutacyjną,
  - b) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Zarządzie.
7. Komisja skrutacyjna po obliczeniu głosów oddanych na poszczególnych kandydatów sporządza protokół, a przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
8. Członkiem Zarządu Spółdzielni zostaje wybrany kandydat, który uzyskał największą liczbę oddanych ważnych głosów.
9. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.

### C. Zarząd

#### § 108

1. Zarząd składa się z trzech osób – prezesa, jego zastępcy i członka, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Kandydat na członka Zarządu, z którym ma być nawiązany stosunek pracy winien spełniać wymagania kwalifikacyjno – zawodowe określone dla danego stanowiska przepisami wewnętrznymi Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu po uprzednim przedstawieniu im pisemnych zarzutów oraz po zapoznaniu się ze złożonymi w tej sprawie – w terminie siedmiu dni – wyjaśnieniami. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

#### **§ 109**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawierania umów o ustanowienie odrębnej własności lokali,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej, kulturalnej, rekreacyjnej i sportowej,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych,
  - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 8) udzielanie pełnomocnictw,
  - 9) współdziałanie z terenowymi organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 110**

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

#### **§ 111**

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

#### **§ 112**

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością

Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

2. Udzielanie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

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

##### **§ 113**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu i ich małżonkowie oraz pełnoletnie dzieci nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni polegającymi na uczestnictwie jako wspólnicy lub członkowie władz i przedsiębiorców, których łączy ze Spółdzielnią stosunek prawny mający na celu realizację przez Spółdzielnię zadań z zakresu jej ustawowej i statutowej działalności gospodarczej oraz realizację celów ustawowych i statutowych Spółdzielni.
4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu, zawieszeniu bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej lub Zarządu zobowiązani są złożyć w formie pisemnej oświadczenie na okoliczność zajmowania się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni osobiście lub przez małżonków i pełnoletnie dzieci.
6. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej ponoszą odpowiedzialność karną za szkodę wyrządzoną Spółdzielni ze swej winy na zasadach określonych w ustawie Prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustawach. Odpowiedzialności karnej przewidzianej w ustawie podlega także członek organu Spółdzielni, który ogłasza nieprawdziwe dane albo przedstawia je organom Spółdzielni, władzom państwowym, członkom Spółdzielni lub lustratorowi.
7. Na zarządzenie przewodniczącego obrad organu Spółdzielni w sprawach dotyczących dyspozycji majątkiem Spółdzielni oraz zaciągania zobowiązań kredytowych lub innych mogących wpłynąć na stan tego majątku wprowadza się głosowanie imienne. Przegłosowanemu przysługuje prawo założenia zdania odrębnego do protokołu obrad.

##### **§ 114**

W skład Rady 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.

### XIII. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

#### § 115

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ust. 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 art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub współwłaścicielem (współwłaścicielami).
4. Umową w rozumieniu postanowień §115 ust. 3 Statutu jest akt notarialny.
5. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 i 3 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
6. Opłaty, o których mowa w ust. 5 mogą być przeznaczone wyłącznie na cele określone w art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Zaliczkowe stawki opłat z tytułu użytkowania lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
  - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
  - 2) kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe na osiedlu,
  - 3) zasady rozliczania kosztów wymienionych w punkcie 1 i 2 określone są przez Radę Nadzorczą.
8. Koszty zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte mienie jej członków mogą być częściowo finansowane z nadwyżki bilansowej.

#### § 116

Uchwalony przez Radę Nadzorczą regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i mienia Spółdzielni (w tym kosztów niezależny od Spółdzielni) zawiera w szczególności:

1. jednostki organizacyjne rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów,
2. fizyczne jednostki rozliczeniowe poszczególnych rodzajów kosztów,
3. różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu ich wykorzystania.

#### § 117

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania mienia jest rok kalendarzowy. Rozliczenie jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w § 120 ust. 1-4 Statutu, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.  
Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków.

### § 118

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła, wody użytkowej i odprowadzania ścieków określają w szczególności:

1. jednostkę organizacyjną rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej, wody użytkowej i odprowadzenia ścieków,
2. fizyczną jednostkę rozliczeniową poszczególnych rodzajów kosztów,
3. stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
4. stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług,
5. terminy rozliczenia z użytkownikami lokali mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, tj. terminy zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru,
6. zasady rozliczeń lokali w przypadku braku możliwości dokonania odczytów urządzeń pomiarowych lub podzielników,
7. zasady rozliczania kosztów odczytów i rozliczeń mediów.

### § 119

1. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy energii cieplnej jest sezon grzewczy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy energii cieplnej a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.  
W przypadku nadwyżki przychodów nad rzeczywiście poniesionymi kosztami – Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu.  
W przypadku nadwyżki rzeczywiście poniesionych kosztów nad otrzymanymi przychodami – użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

### § 120

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, kulturalnej, rekreacyjnej i sportowej prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym garaży oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, wnoszą opłaty, o których mowa w ust.1.
3. Właściciele lokali będący członkami Spółdzielni, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, kulturalnej, rekreacyjnej i sportowej prowadzonej przez Spółdzielnię.
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 na osiedlu.
5. Właściciele lokali, które nie należą do zasobów Spółdzielni, lecz są położone na terenie osiedla, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na terenie osiedla, na podstawie kalkulacji sporządzonej przez Zarząd. Koszty kalkuluje się dla terenu obejmującego mienie. Jednostką organizacyjną dla kalkulacji kosztów jest teren osiedla. Szczegółowe regulacje zawiera uchwała Zarządu.
  6. Opłata eksploatacyjna na pokrywanie kosztów, o których mowa w ust. 1-4 wnoszona przez użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni w formie miesięcznej zaliczki składa się z:
    - 1) opłaty zależnej od Spółdzielni, do której należą:
      - a) eksploatacja podstawowa,
      - b) eksploatacja dźwigów,
      - c) konserwacja domofonów,
      - d) odpis na fundusz remontowy Spółdzielni,
      - e) ubezpieczenie zasobów,
      - f) opłata na działalność społeczną, kulturalną, rekreacyjną i sportową
    - 2) opłaty niezależnej od Spółdzielni, do której należą:
      - a) centralne ogrzewanie,
      - b) podgrzanie wody,
      - c) zimna woda i odprowadzanie ścieków,
      - d) energia elektryczna zasobów,
      - e) podatek od nieruchomości zasobów,
      - f) opłata za użytkowanie wieczyste gruntów,
      - g) opłata za odpady komunalne.
  7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3 i 4 ustala się proporcjonalnie do jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
  8. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów zalicza się w szczególności:
    - a) spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz odsetkami,
    - b) koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali.

Środki finansowe pochodzące z kredytu oraz spłata tego kredytu wraz z odsetkami rozliczane są w ramach nieruchomości, na której potrzeby zostały zaciągnięte.
  9. Z tytułu najmu lokalu najemca obowiązany jest do wnoszenia opłat w wysokości ustalonej przez Zarząd.
  10. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego wnoszą odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłaty niezależne od właściciela na sfinansowanie kosztów dostawy do lokalu energii cieplnej, gazu, wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu odpadów komunalnych.
  11. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.



### § 121

1. Opłaty, o których mowa w §120 ust. 1-4 Statutu powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca i mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
2. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie się przez dłużnika ze spełnienia świadczenia pieniężnego oraz opłaty z tytułu poniesionych kosztów ich dochodzenia, w tym koszty korespondencji.
3. Szczegółowy sposób naliczania odsetek określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali, co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy zmiany podwyżek opłat na finansowanie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. O zmianie wysokości opłat na finansowanie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat.
6. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Kwestionowanie wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
7. Za terminowe uiszczanie opłat za używanie lokali solidarnie z członkami Spółdzielni oraz właścicielami nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają solidarnie osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

### § 122

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, kulturalną, rekreacyjną i sportową prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, kulturalnej, rekreacyjnej i sportowej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorczą.

## XIV. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### § 123

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

### § 124

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa polityka rachunkowości przyjęta przez Zarząd Spółdzielni.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

### § 125

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
  - 1) zasobowy,
  - 2) wkładów budowlanych,
  - 3) remontowy Spółdzielni,
  - 4) zasobów mieszkaniowych,
  - 5) świadczeń socjalnych.
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 raz ustawy – Prawo spółdzielcze, to jest 9 września 2017 roku.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt 1-4 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. Inne fundusze celowe Spółdzielni mogą być tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej lub przepisów odrębnych.
5. Zarząd Spółdzielni może zaciągnąć jednorazowo zobowiązania z tytułu kredytu bez zgody Rady Nadzorczej na łączną sumę nieprzekraczającą równowartości 30.000 Euro.

### § 126

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję kosztów i przychodów jej utrzymania.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej po opodatkowaniu służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a w części przekraczającej te wydatki przysługują właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej.
3. Pożytki oraz inne przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni i mienia stanowiącego własność Spółdzielni przeznacza się na cele statutowe Spółdzielni dotyczące ogółu członków.
4. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu wkładów budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz wkładów budowlanych.
5. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć między innymi na:
  - a) zwiększenie funduszu remontowego Spółdzielni,
  - b) działalność społeczną, kulturalną, rekreacyjną i sportową,

- c) wydatki związane z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
  - d) wydatki związane z prowadzeniem monitoringu oraz poprawy bezpieczeństwa na osiedlu,
  - e) zwiększenie funduszu zasobowego Spółdzielni.
6. Stratę bilansową pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie funduszu udziałowego i następnie funduszu remontowego Spółdzielni.

#### **§ 127**

1. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu i podziale Spółdzielni.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

### **XV. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

#### **§ 128**

Zmiana Statutu nie narusza praw nabytych członków.

#### **§ 129**

Spółdzielnia za pośrednictwem teletechnicznych środków przekazu publikuje wewnętrzne akty normatywne w zakresie uchwalonym przez Walne Zgromadzenia i Radę Nadzorczą.

#### **§ 130**

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

#### **§ 131**

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

Spółdzielnia Mieszkanion

**"POŁUDNIE"**

80-041 Gdańsk, ul. Strzelców Karpackich 1  
 Tel./fax 306 75 03, KRS 0000110890  
 NIP 583-10-10-822, Regon 140677