

**PROJEKT 12.04.2018 r.**

**S T A T U T**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**„LAZUROWA”**

**w WARSZAWIE**

# Spis treści

## Statutu

### Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

#### w Warszawie

<b>Dział I. Postanowienia ogólne.....</b>	<b>3</b>
<b>Dział II. Członkostwo w Spółdzielni .....</b>	<b>4</b>
Rozdział 1. Przyjęcie w poczet .....	4
Rozdział 2. Prawa i obowiązki członków .....	5
Rozdział 3. Wpisowe, udziały, wkłady .....	6
Rozdział 4. Ustanie członkostwa .....	7
Rozdział 5. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze .....	10
<b>Dział III. Prawo do lokalu .....</b>	<b>10</b>
Rozdział 1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .....	10
Rozdział 2. Odrębna własność lokalu .....	12
<b>Dział IV. Organy Spółdzielni .....</b>	<b>13</b>
Rozdział 1. Postanowienia ogólne .....	13
Rozdział 2. Walne Zgromadzenie.....	14
Rozdział 3. Rada Nadzorcza .....	18
Rozdział 4. Zarząd Spółdzielni.....	21
Rozdział 5. Rady Budynków.....	22
<b>Dział V. Gospodarka Spółdzielni .....</b>	<b>24</b>
Rozdział 1. Gospodarka lokalami .....	24
Rozdział 2. Inwestycje .....	26
Rozdział 3. Finanse Spółdzielni.....	27
<b>Dział VI. Podział i likwidacja Spółdzielni.....</b>	<b>28</b>
<b>Dział VII. Postanowienia przejściowe i końcowe .....</b>	<b>29</b>

**STATUT**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA”**  
**w WARSZAWIE**

**I. Postanowienia ogólne**

**§ 1.**

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” w Warszawie zwana dalej Spółdzielnią, jest spółdzielnią własnościową i jest dobrowolnym, samorządnym oraz samodzielny zrzeczeniem o nieograniczonej liczbie członków i zmiennym funduszu udziałowym.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z późn. zm.) zwaną dalej Ustawą i ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr119, poz. 1116, z późn. zm.) zwaną dalej USM oraz innych przepisów prawa i niniejszego Statutu.
4. Spółdzielnia powstała w 1990 roku w wyniku podziału Nauczycielskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej w Warszawie i została założona na czas nieokreślony.
5. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

**§ 2.**

1. 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.
2. Spółdzielnia dąży do polepszania warunków życia członków i ich rodzin przez podnoszenie standardu budynków mieszkalnych i infrastruktury Spółdzielni oraz racjonalizowanie kosztów jej działalności.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie jej członków i pozostałych właścicieli lokali z ograniczeniem zakresu zarządzania do majątku będącego w zasobach Spółdzielni;
  - 2) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia jej członków, na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości;
  - 3) prowadzenie działalności gospodarczej, jeśli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celów Spółdzielni;
  - 4) sprzedaż mieszkań i wynajem lokali użytkowych w budynkach pozostających w zasobach Spółdzielni;
  - 5) zapewnienie miejsc parkingowych dla członków Spółdzielni
4. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być:
  - 1) budowanie budynków mieszkalnych w celu ustanowienia odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu – w pierwszej kolejności na rzecz członków, a w dalszej kolejności na rzecz osób niebędących członkami Spółdzielni;

- 2) budowanie garaży wielostanowiskowych w celu ustanowienia ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym lub ustanowienia prawa własności lokalu użytkowego, według pierwszeństwa określonego w pkt. 1;
- 3) budowanie oddzielnych lokali użytkowych służących zaspokajaniu wspólnych potrzeb członków;
- 4) nabywanie prawa własności nieruchomości gruntowych lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych;
- 5) prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.

## **II. Członkostwo w Spółdzielni**

### **1. Przyjęcie w poczet członków**

#### **§ 3.**

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 2) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
4. Postanowienia ust. 1 oraz 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego w ramach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

#### **§ 4.**

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia ekspektatywy własności;
  - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, 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.

#### **§ 5.**

1. Osoby wskazane w § 4. ust. 1 stają się członkami Spółdzielni z chwilą dokonania czynności prawnej lub ziszczenia się zdarzenia, opisanych w § 4. Osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu może stać się członkiem Spółdzielni z chwilą przyjęcia jej przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej oraz podpisana przez osobę przystępującą do Spółdzielni. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko (nazwę) oraz miejsce zamieszkania (siedzibę) osoby przystępującej. Osoba przystępująca do Spółdzielni może w deklaracji członkowskiej, a członek w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia jest obowiązana po jego śmierci wypłacić udziały.
3. Organem Spółdzielni uprawnionym do przyjmowania członków jest Zarząd Spółdzielni.
4. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisanymi dwiema osobami z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
5. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O przyjęciu lub odmowie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni zainteresowana osoba powinna być zawiadomiona pisemnie w ciągu 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały.
6. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 6 tygodni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie.

## § 6.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska (nazwy) oraz miejsca zamieszkania (siedziby), liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów budowlanych, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę i przyczynę ustania członkostwa.
2. Prawo przeglądania rejestru przysługuje każdemu członkowi Spółdzielni i jego małżonkowi, wierzycielowi członka oraz wierzycielowi Spółdzielni.

## 2. Prawa i obowiązki członków

### § 7.

Członkom Spółdzielni przysługują następujące prawa:

- 1) udziału w życiu Spółdzielni i żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
- 2) wybierania i bycia wybranym do organów Spółdzielni;
- 3) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu i zebraniach właściwych Rad Budynków;
- 4) żądania zwołania Walnego Zgromadzenia i zebrania Rady Budynku, zamieszczenia określonych spraw w porządku obrad, na warunkach i w trybie określonym w Statucie, oraz korzystania na Walnym Zgromadzeniu z pomocy prawnej lub pomocy eksperta;
- 5) zaznajamiania się:
  - a) z uchwałami i protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, materiałami na Walne Zgromadzenie,
  - b) ze sprawozdaniami rocznymi i bilansem Spółdzielni,
  - c) z rejestrem członków Spółdzielni oraz rejestrem lokali i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste,
  - d) z umowami zawieranymi z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1;

- 6) bezpłatnego otrzymania odpisu Statutu i regulaminów;
- 7) otrzymania za odpłatnością, po kosztach własnych Spółdzielni, odpisów lub kopii:
  - a) uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur,
  - b) umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem § 8 ust. 1;
- 8) zapoznawania się na stronie internetowej Spółdzielni z informacjami udostępnionymi zgodnie z § 54 ust. 3, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1;
- 9) wypowiedzania się w sprawach Spółdzielni na jej stronie internetowej;
- 10) żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego oraz ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego;
- 11) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z ogólnie dostępnych pomieszczeń w obrębie poszczególnych nieruchomości oraz z usług i ogólnie dostępnych urządzeń, pomieszczeń Spółdzielni;
- 12) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podejmowanych przez organy Spółdzielni;
- 13) zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni;
- 14) kwestionowania zasadności zmiany wysokości obciążających ich opłat;
- 15) otrzymywania od Zarządu i Rady Nadzorczej pisemnego uzasadnienia prawnego uchwał podjętych w indywidualnych sprawach członków Spółdzielni;
- 16) inne prawa wynikające z ustaw, Statutu i regulaminów Spółdzielni.

#### § 8.

1. 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. Odmowa wraz z uzasadnieniem musi być dostarczona członkowi przez Zarząd w terminie 7 dni.
2. 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.

#### § 9.

Członkowie Spółdzielni są zobowiązani:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni oraz przepisów prawa i zasad współżycia społecznego;
- 2) dbać o dobro Spółdzielni, o poszanowanie jej majątku i o jego zabezpieczenie;
- 3) **wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały;**
- 3) wnieść wkład budowlany - dotyczy członków, którzy zawarli umowę ze Spółdzielnią w związku z prowadzoną inwestycją;
- 4) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów;
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zamieszczonych w deklaracji członkowskiej i liczbie osób zamieszkałych w lokalu;
- 6) uiszczać terminowo należne opłaty;
- 7) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami technicznymi budynku określonymi przez prawo budowlane oraz regulamin użytkownika lokali;
- 8) zachować w tajemnicy uzyskane ze Spółdzielni informacje, które podlegają ochronie ze względu na prywatność osoby fizycznej lub tajemnicę przedsiębiorcy;

9) wypełniać inne obowiązki przewidziane w ustawach, Statucie i regulaminach Spółdzielni.

### 3. Wpisowe, udziały, wkłady

#### **§ 10.**

1. Wpisowe wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w dniu złożenia wniosku, a dla współmałżonka i spadkobierców członka 1/10 minimalnego wynagrodzenia za pracę.
2. Udział wynosi 1/10 minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w dniu złożenia wniosku.
3. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny jest zobowiązany zadeklarować co najmniej 1 udział, ubiegający się o lokal użytkowy co najmniej 50 udziałów, a o miejsce w garażu wielostanowiskowym co najmniej 10 udziałów.
4. Członek jest zobowiązany wpłacić wpisowe oraz zadeklarowane udziały w terminie 1 miesiąca od dnia zawiadomienia go o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni. Niewpłacenie wpisowego lub udziału może być powodem do wykreślenia z rejestru członków

#### **§ 10.**

Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały; nie dotyczy to jednak wpłat przekraczających ilość udziałów, których zadeklarowania wymaga Statut obowiązujący w chwili żądania zwrotu.

#### **§ 11.**

Zwrot wpłat na udziały nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem, oraz w wypadku, gdy jego udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni. Wypłaty dokonuje się w ciągu 2 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

#### **§ 12.**

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy — lokalu.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycyjnych — przypadających na lokal.
3. Wkład budowlany może być wnoszony jednorazowo, bądź może być rozłożony na raty, jednak — powinien być wniesiony w całości przed objęciem lokalu.
4. Wysokość pierwszej raty na wkład budowlany przypadającej na dany lokal mieszkalny nie może — być niższa niż 20 % kosztu budowy lokalu.
5. Wkład budowlany na lokal użytkowy lub miejsce w garażu wielostanowiskowym wpłaca się, po — zawarciu umowy, w całości w wysokości kosztów jego budowy.
6. W razie śmierci członka przed objęciem lokalu, wkład budowlany wraz ze związanymi z nim — uprawnieniami przechodzi na spadkobierców.
7. W razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć przed objęciem lokalu, byłemu — członkowi przysługuje zwrot sum wpłaconych na wkład budowlany

#### **§ 13.**

- 1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy w części przypadającej na lokal.*
- 2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycyjnych przypadających na lokal.*
- 3. Wkład budowlany może być wnoszony jednorazowo, bądź może być rozłożony na raty, jednak powinien być wniesiony w całości przed nabyciem prawa odrębnej własności lokalu.*
- 4. W razie śmierci członka przed objęciem lokalu, wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami przechodzi na spadkobierców.*
- 5. W razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć przed uzyskaniem prawa odrębnej własności lokalu, byłemu członkowi przysługuje zwrot sum wpłaconych na wkład budowlany.*

#### **4. Ustanie członkostwa**

##### **§ 13.**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku:

- 1) śmierci osoby fizycznej będącej członkiem;
- 2) wykreślenia z Krajowego Rejestru Sądowego osoby prawnej będącej członkiem;
- 3) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 5) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu,
- 7) powstania wspólnoty mieszkaniowej, na podstawie uchwały właścicieli posiadających większościowy udział w nieruchomości wspólnej lub wyodrębnienia na własność ostatniego lokalu w danym budynku.

##### **§ 14.**

1. Zmarłego członka skreśla się z rejestru ze skutkiem od dnia śmierci.
2. Osobę prawną, będącą członkiem skreśla się z rejestru ze skutkiem od dnia jej ustania.

##### **§ 15.**

1. Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni z zachowaniem terminu wypowiedzenia.
2. Wypowiedzenie powinno być dokonane, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej.
3. Terminem wypowiedzenia jest ostatni dzień każdego miesiąca.
4. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca następującego po terminie wypowiedzenia.
5. Za datę wygaśnięcia członkostwa uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia



## § 16.

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub zasadami współżycia społecznego.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności gdy członek:
  - 1) działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom;
  - 2) narusza zasady współżycia społecznego, porządek domowy lub niszczy mienie wspólne mieszkańców Spółdzielni;
  - 3) narusza postanowienia Statutu, regulaminów lub uchwał organów Spółdzielni;
  - 4) uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących wspólne mienie członków Spółdzielni lub pokrywaniem zobowiązań wobec Spółdzielni z innych tytułów;
  - 5) świadomie wprowadza w błąd organy Spółdzielni w celu uzyskania nienależnych mu korzyści;
  - 6) wykorzystuje dokumenty uzyskane ze Spółdzielni do celów sprzecznych z jej interesem lub ujawnia dane objęte ochroną danych osobowych bądź tajemnicą przedsiębiorcy.
3. Wykluczenie jest sankcją wyjątkową, która może być stosowana przez Spółdzielnię, gdy zachowanie się jej członka, o którym mowa w ust. 1 i 2 ma charakter ciągły oraz wykazuje znamiona winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa, a członek, mimo wezwania go przez Spółdzielnię do zmiany swojego postępowania, nadal zachowuje się w sposób uzasadniający wykluczenie go ze Spółdzielni.
4. Przesłanki wykluczenia, o których mowa w ust. 2 pkt. 1, 5 i 6, wymagają prawomocnego postanowienia sądu.

## § 17.

1. Członek niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie go z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności gdy członek:
  - 1) nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału albo nie zrezygnował z członkostwa mimo braku podstaw do jego kontynuowania. Wykreślenie w takim przypadku jest dopuszczalne po wezwaniu członka do spełnienia świadczenia i bezskutecznym upływie jednomiesięcznego terminu wyznaczonego mu przez Zarząd;
  - 2) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, jeśli było to jego jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni;
  - 3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, jeśli było to jego jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni;
  - 4) nie wykonuje zobowiązań wobec Spółdzielni określonych w § 16 ust. 2 pkt 4.

## § 18.

1. Wykluczenia lub wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.
2. Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie o terminie swojego posiedzenia, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia.

3. Zawiadomienie musi być doręczone członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym pod wskazany przez niego adres, co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej i zawierać postawione członkowi zarzuty albo przyczyny wykluczenia lub wykreślenia oraz informację o prawie członka do obecności na tym posiedzeniu i składaniu wyjaśnień.
4. Jeżeli zainteresowany członek zawiadomi Radę Nadzorczą o ważnych przyczynach uniemożliwiających jego obecność na posiedzeniu Rady i wniesie o wyznaczenie innego terminu, Prezydium Rady Nadzorczej powinno zwołać posiedzenie Rady w takim terminie, który umożliwi obecność członka.
5. Jeżeli zainteresowany członek, prawidłowo zawiadomiony o terminie posiedzenia, nie stawi się na nie lub nie przedstawi powodów wyznaczenia innego terminu swojej obecności na posiedzeniu Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza ma prawo rozpatrzyć sprawę wykluczenia lub wykreślenia członka bez jego udziału na posiedzeniu.
6. Rada Nadzorcza zawiadamia członka oraz jego małżonka o podjętej uchwale w sprawie wykluczenia lub wykreślenia ze Spółdzielni w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały. Zawiadomienie musi być doręczone bezpośrednio za pokwitowaniem lub dwukrotnie przez pocztę listem poleconym pod wskazany przez członka adres. Zawiadomienie zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu, podanego w deklaracji członkowskiej lub w odrębnym oświadczeniu pisemnym, ma moc prawną doręczenia.
7. Uzasadnienie uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu powinno przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki określone w Statucie.
8. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 6, powinno zawierać informację o sposobie i terminie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub zaskarżenia uchwały do sądu w postępowaniu sądowym.

## § 19.

1. Członek, w stosunku do którego Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o wykluczeniu lub wykreśleniu, ma prawo:
  - 1) wnieść odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 6 tygodni od dnia zawiadomienia członka o uchwale w sposób określony w § 18 ust. 6 oraz być obecnym przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je;
  - 2) zaskarżyć uchwałę do sądu w terminie 6 tygodni od dnia zawiadomienia o uchwale Rady Nadzorczej.
2. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym pod wskazanym przez niego adresem, na co najmniej 14 dni przed tym terminem. Jeżeli odwołujący się, prawidłowo zawiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia, nie przybędzie na nie, Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez udziału członka. Walne Zgromadzenie powinno też rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, stosownie do § 20 ust. 8.
3. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony w terminie 14 dni od jej podjęcia. Zawiadomienie musi zawierać informację o sposobie i terminie zaskarżenia uchwały do sądu.
4. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
  - 1) bezskutecznego upływu terminu zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do sądu lub Walnego Zgromadzenia, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia;
  - 2) bezskutecznego upływu terminu zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia;

- 3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.

## **5. Postępowanie wewnętrzzspółdzielcze**

### **§ 20.**

1. W postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym członek Spółdzielni może odwoływać się od każdej dotyczącej go uchwały podjętej przez organy Spółdzielni, z wyjątkiem uchwał Walnego Zgromadzenia.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana - w ciągu 2 miesięcy od dnia zgłoszenia. O rozstrzygnięciu wniosku Zarząd zawiadamia członka na piśmie w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie pisemne i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutku niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
5. W razie odmownego załatwienia odwołania Rada Nadzorcza jest zobowiązana podać uzasadnienie pisemne i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 6 tygodni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutku niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Rady Nadzorczej staje się ostateczna.
6. Od uchwały Rady Nadzorczej członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 6 tygodni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
7. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
8. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

### **§ 21.**

Niezależnie od postępowania wewnętrzzspółdzielczego członek może dochodzić swoich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnętrzzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## **III. Prawo do lokalu**

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

### **§ 22.**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu albo równowartości własnościowego prawa do lokalu 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. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

#### § 23.

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

#### § 24.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 3, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Do czasu opróżnienia lokalu koszty związane z jego utrzymaniem ponosi dotychczasowy właściciel.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się od osoby uprawnionej wierzytelności przysługujące Spółdzielni, w tym koszty sprzedaży lokalu.
4. Po zbyciu lokalu w trybie przetargu Spółdzielnia jest zobowiązana dokonać należnych wypłat w terminie 2 miesięcy.
5. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

#### § 25.

1. W przypadku gdy USM przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 24 ust. 3 oraz z tytułu obciążenia hipoteką.

4. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### **§ 26.**

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości. W przypadku wyroku sądowego o eksmisji na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczania lokalu zastępczego.

#### **§ 27.**

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 28.**

Spółdzielnia nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali, ani praw do miejsc postojowych położonych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego Spółdzielnia przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.

## **2. Odrębna własność lokalu**

#### **§ 29.**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu na warunkach przewidzianych w USM.
2. Spółdzielnia zawiera w formie pisemnej umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany status prawny lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. W przypadku bezczynności Spółdzielni po uzyskaniu tytułu prawnego do gruntu, osoba, której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, może wystąpić do sądu z powództwem przeciwko Spółdzielni.

#### **§ 30.**

Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu.

#### **§ 31.**

Koszty zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego oraz koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej obciążają wnioskującego, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje ustanowienia odrębnej własności.

#### **§ 32.**

1. W przypadku realizacji zadania inwestycyjnego Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

### § 33.

Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

### § 34.

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

2. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

3. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio przepisy USM o zarządzie powierzonym Spółdzielni.

### § 35.

Przepisy § 32 - 34 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## **IV. Organy Spółdzielni**

### **1. Postanowienia ogólne**

### § 36.

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie;
  - 2) Rada Nadzorcza;
  - 3) Zarząd;
  - 4) Rady Budynków.

2. Członkami organów, o których mowa w ust. 1 z wyjątkiem pkt. 3, mogą być wyłącznie członkowie Spółdzielni albo osoby wskazane przez członków Spółdzielni będących osobami prawnymi.
3. Członkami organów wybieralnych nie mogą być osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemające tej zdolności. W Walnym Zgromadzeniu są one reprezentowane przez swoich przedstawicieli ustawowych bez biernego prawa wyborczego.
4. Wybory do organów Spółdzielni są dokonywane w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
5. Do organów Spółdzielni zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali największą liczbę głosów, chyba że Statut stanowi inaczej.
6. Członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu i Rad Budynków nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
7. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni. Osoby te składają pisemne oświadczenie w tej sprawie.
8. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub członka Zarządu.

### **§ 37.**

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków, z wyjątkiem przypadków określonych w § 42 ust. 4. Rada Nadzorcza i Rady Budynków mogą ważne obradować i podejmować uchwały tylko w obecności co najmniej połowy wybranych członków organu.
2. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów do podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy „za” i „przeciw” uchwale.
3. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że Ustawa, USM lub Statut wymagają większości kwalifikowanej.
4. Zaciąganie kredytów bankowych zabezpieczonych hipoteką wymaga pisemnej zgody co najmniej 2/3 członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, których prawa własności są związane z nieruchomością obciążoną hipoteką. Powyższe dotyczy również hipoteki ustanowionej na użytkowaniu wieczystym nieruchomości.
5. Organ, który podjął uchwałę, może ją uchylić w razie zmiany okoliczności stanowiących podstawę jej podjęcia. Wyjątek stanowią uchwały dotyczące wyboru członków organów Spółdzielni i uchwały, na podstawie których osoby trzecie nabyły określone uprawnienia, chyba że wyraziły zgodę na ich uchylenie.
6. Głosowanie jest jawne, chyba że co innego wynika z Ustawy, USM lub gdy żądanie tajnego głosowania uzyska poparcie co najmniej 1/3 głosów. W sprawach osobowych obowiązuje głosowanie tajne.
7. Zarząd zobowiązany jest zawiadomić członków o treści uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie, Radę Nadzorczą, Zarząd i Rady Budynków. Zawiadomienia dokonuje się przez wywieszenie w miejscu zwyczajowo ustalonym odpisu uchwał w ciągu 7 dni od daty ich podjęcia. Nie dotyczy to uchwał w indywidualnych sprawach członków. Ponadto Zarząd jest zobowiązany doręczyć członkowi (członkom) odpis uchwały, jeżeli postanowienia Statutu tego wymagają.
8. Ustęp 4 stosuje się odpowiednio do innych zobowiązań zaciąganych przez Spółdzielnię, a obciążających hipotekę.

### **§ 38.**

Wszystkie organy Spółdzielni, z wyjątkiem Walnego Zgromadzenia, mają obowiązek udzielania odpowiedzi na pisma i wnioski członków w terminie 30 dni od daty ich wpłynięcia do Spółdzielni z zastrzeżeniem spraw dotyczących zwołania Walnego Zgromadzenia.

## 2. Walne Zgromadzenie

### § 39.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekracza 500 osób, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części.
3. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o tym, czy kolejne Walne Zgromadzenie odbędzie się w całości czy w częściach.
4. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednego budynku do różnych części Walnego Zgromadzenia.
5. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
6. Każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
7. Na Walnym Zgromadzeniu mogą być obecne osoby zaproszone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.
8. Na Walnym Zgromadzeniu członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub z pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek Spółdzielni, nie są uprawnione do zabierania głosu.
9. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu lub jego części może odbywać się w formie elektronicznej, w ten sposób, że członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu oddawać będą głos za pośrednictwem systemu elektronicznego. Głosowanie w formie elektronicznej może być tajne lub jawne.

### § 40.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie rodzaju i kierunków rozwoju działalności Spółdzielni, a w szczególności wieloletnich planów gospodarczych;
- 2) podejmowanie uchwał w sprawie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni;
- 3) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- 4) rozpatrywanie i zatwierdzanie rocznych sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, w tym sprawozdań finansowych, oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach;
- 5) udzielanie absolutorium w głosowaniu tajnym członkom Zarządu;
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie odwołania członka Zarządu, któremu Zebranie nie udzieliło absolutorium;
- 7) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat bilansowych;
- 9) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań Spółdzielni, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie zaciągania kredytów bankowych;



- 11) uchwalanie funduszy celowych nieokreślonych w Statucie i zasad tworzenia oraz gospodarowania tymi funduszami;
- 12) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i zbycia i obciążenia nieruchomości, nabycia i zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej oraz w sprawie wykorzystania pozyskanych z tego tytułu środków finansowych;
- 14) podejmowanie uchwał w sprawach realizacji inwestycji budownictwa mieszkalnego i użytkowego;
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich;
- 17) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- 18) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 19) uchwalanie Statutu lub dokonywanie zmian w Statucie;
- 20) uchwalanie regulaminów:
  - a) Walnego Zgromadzenia,
  - b) wyboru członków Rady Nadzorczej,
  - c) Rady Nadzorczej,
  - d) Rad Budynków,
  - e) przyjmowania członków Spółdzielni,
  - f) realizacji inwestycji oraz rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego,
  - g) zasad organizacyjnych zlecenia prac remontowych;

#### § 41.

1. Walne Zgromadzenie lub jego części zwoływane są przez Zarząd przynajmniej raz w roku i muszą się odbyć w terminie do 15 czerwca, głównie w celu rozpatrzenia sprawozdań rocznych Zarządu i Rady Nadzorczej oraz zaopiniowania projektu planu rzeczowo-finansowego na rok następny.
2. Zarząd jest zobowiązany zwołać Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej;
  - 2) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 2 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
5. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad oraz projekty uchwał, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub pierwszej jego części. Żądanie umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad oraz projekty uchwał zgłaszane przez członków Spółdzielni muszą być poparte przez co najmniej 10 członków.
6. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części wszyscy członkowie Spółdzielni powinni być zawiadomieni na piśmie na co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub pierwszej jego części.

7. Zawiadomienie powinno zawierać termin, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
8. Sprawozdania i projekty uchwał powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
9. Członkowie mają prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
10. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

#### § 42.

1. Walne Zgromadzenie lub jego części mogą podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w § 41 ust. 5 i 6.
2. Jeśli Walne Zgromadzenie odbywa się w całości, może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego posiedzenia, a także zmieniać kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, jeżeli nie narusza to praw członków. Ustalony na początku obrad porządek zebrania nie może ulec zmianie w trakcie obrad.
3. Jeśli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach:
  - 1) porządek obrad ustala docelowo Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą;
  - 2) na żadnej z części Walnego Zgromadzenia ustalony porządek obrad nie może ulec zmianie, ani nie można odroczyć rozpatrywania poszczególnych spraw do następnego posiedzenia;
  - 3) uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w Ustawie, USM lub Statucie większość.
4. Do podjęcia uchwały w sprawach:
  - 1) likwidacji Spółdzielni i przeznaczenia majątku pozostałego, po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni;
  - 2) zbycia nieruchomości lub jej części;
  - 3) zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;

konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddawana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie co najmniej 50% ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
5. Kwalifikowanej większości głosów wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawach:
  - 1) zmian Statutu – 2/3 głosów;
  - 2) odwołania członka Rady Nadzorczej Spółdzielni – 2/3 głosów;
  - 3) zbycia nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej – 2/3 głosów;
  - 4) łączenia się Spółdzielni – 2/3 głosów;
  - 5) przystąpienia do spółki z innym podmiotem gospodarczym – 2/3 głosów;
  - 6) likwidacji Spółdzielni – 3/4 głosów na każdych dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach, zwołanych w odstępie co najmniej 2 tygodni;
  - 7) zaciąganie kredytów bankowych z obowiązkiem spełnienia § 37 ust. 4 i 8 – 2/3 głosów;
  - 8) inwestycji budownictwa mieszkaniowego i użytkowego z obowiązkiem spełnienia § 37 ust. 4 i 8 – 2/3 głosów.

6. Uchwała o podziale Spółdzielni podejmowana jest zwykłą większością głosów.

#### § 43.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera przedstawiciel organu zwołującego.
2. Walne Zgromadzenie lub jego część wybiera Prezydium w składzie: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie do 21 dni protokół, który podpisują członkowie Prezydium. Protokół sporządzany jest w oparciu o zapis magnetofonowy (elektroniczny).
4. W przypadku gdy Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach, sporządza się protokoły z każdej jego części, które podpisują członkowie prezydiów poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Prezydium poszczególnych części Walnego Zgromadzenia wspólnie sporządzają i podpisują protokół zbiorczy podjętych uchwał i wniosków w terminie do 21 dni od daty zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.  
Wszystkie protokoły sporządzane są w oparciu o zapis magnetofonowy (elektroniczny).
5. Zarząd przechowuje protokoły obrad co najmniej przez 10 lat, a uchwały przez co najmniej 20 lat. Zapis magnetofonowy (elektroniczny) przechowywany jest przez jeden rok.

#### § 44.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni i wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia każdą uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z przepisami prawa, postanowieniami Statutu bądź zasadami współżycia społecznego lub godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka i na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd. Jeżeli członek jest nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania, termin ten wynosi 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez członka o podjętej uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. W sprawach rozpatrywanych przez Sąd, wniesionych z powództwa Zarządu, Spółdzielnię reprezentuje uprawniony przez Radę Nadzorczą jej przedstawiciel lub osoba przez Radę wskazana.

#### § 45.

Szczegółowe zasady dotyczące sposobu zwoływania Walnego Zgromadzenia i jego części, procedur obrad i podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### 3. Rada Nadzorcza

#### § 46.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### § 47.

1. Walne Zgromadzenie wybiera członków Rady Nadzorczej po jednym członku z każdego budynku. W skład Rady Nadzorczej wchodzi nie mniej niż 11 członków.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów wskazanych przez Rady Budynków oraz przez członków Spółdzielni. Kandydatów zgłasza się na piśmie do Zarządu Spółdzielni co najmniej 15 dni przed terminem zwołania Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Do zgłoszenia musi być dołączona pisemna zgoda kandydata oraz jego oświadczenie, że jego kandydowanie nie narusza postanowień Statutu Spółdzielni.
3. Na liście wyborczej kandydaci są grupowani wg miejsca zamieszkania. Głosujący zaznaczają na liście tylko jednego wybranego kandydata.
4. Członkiem Rady Nadzorczej zostaje osoba, która w wyniku głosowania otrzymała najwięcej głosów spośród kandydatów zamieszkujących w tym samym budynku. W przypadku gdy dwóch lub więcej kandydatów z tego samego budynku otrzyma jednakową liczbę głosów, zarządza się dodatkowe głosowanie, ale tylko na te osoby.
5. Kadencja Rady Nadzorczej trwa nie dłużej niż 3 lata i rozpoczyna się od 16 czerwca roku, w którym Rada została wybrana, chyba że Walne Zgromadzenie ustanowi inny dzień rozpoczęcia kadencji.
6. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, któremu wygasł mandat podczas trwania kadencji, wchodzi z tego samego budynku członek Spółdzielni, który uzyskał kolejno największą liczbę głosów podczas wyborów na tę kadencję. Jeżeli zabraknie odpowiedniego kandydata zarządza się wybory uzupełniające na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
7. Członkowie uzupełniający skład Rady Nadzorczej pełnią swoją funkcję do końca kadencji Rady.
8. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa w następujących przypadkach:
  - 1) upływu kadencji;
  - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni;
  - 3) zrzeczenia się mandatu;
  - 4) odwołania przed upływem kadencji na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów;
  - 5) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią;
  - 6) zaprzestania zamieszkiwania w budynku, który reprezentuje.
9. W przypadku gdy Rada Nadzorcza wyznaczy w razie konieczności jednego ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, członkostwo tej osoby w Radzie ulega zawieszeniu na czas pełnienia funkcji w Zarządzie.
10. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być członek Spółdzielni, jeśli:
  - 1) dzierżawi grunt lub wynajmuje lokal użytkowy do prowadzenia działalności gospodarczej na terenie Spółdzielni;
  - 2) zajmuje się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni.
11. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące:
  - 1) pracownikami Spółdzielni, w tym członkowie Zarządu i kierownicy bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni, oraz pełnomocnicy Zarządu;
  - 2) 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.
12. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje, nawet jeżeli nie były one pełne. Dalsze członkostwo w Radzie Nadzorczej możliwe jest po przerwie obejmującej jedną pełną kadencję.

## § 48.

Do właściwości Rady Nadzorczej należy:

- 1) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) badanie okresowych sprawozdań z działalności Zarządu, w tym sprawozdań finansowych Spółdzielni;
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania praw członkowskich;
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków;
- 2) uchwalanie rocznych planów gospodarczych oraz bezpośrednia kontrola ich realizacji;
- 3) żądanie od Zarządu Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień stosownie do potrzeb;
- 4) przeglądanie ksiąg i dokumentów oraz bezpośrednio sprawdzanie stanu majątku Spółdzielni;
- 5) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań, zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
- 6) wybieranie audytora do badania sprawozdania finansowego i przeprowadzenia lustracji Spółdzielni;
- 7) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni;
- 9) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
- 10) organizowanie konkursu na stanowisko Prezesa;
- 11) wybieranie członków Zarządu oraz zatrudnianie Prezesa Zarządu;
- 12) odwoływanie członków Zarządu i rozwiązywanie umowy o pracę z Prezesem Zarządu, gdy ich działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu, a także negatywnej oceny ich pracy – odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia;
- 13) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach – do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych;
- 14) opiniowanie kandydatów na pełnomocników przedstawionych przez Zarząd;
- 15) podejmowanie uchwał dotyczących wysokości opłat eksploatacyjnych;
- 16) opiniowanie przeznaczenia lokali użytkowych i gruntów Spółdzielni;
- 17) podejmowanie uchwał w sprawie zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu przez niego czynności w związku z naruszeniem § 36 ust. 7;
- 18) podejmowanie uchwał w sprawach wniesionych przez Zarząd, a nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia;
- 19) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Zarządu;
- 20) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
- 21) zwoływanie Walnego Zgromadzenia, jeśli nie dokona tego Zarząd w trybie ustawowym, oraz zwoływanie zebrań wyborczych do Rad Budynków, jeśli nie dokona tego Zarząd zgodnie ze Statutem;
- 22) uchwalanie regulaminów:
  - a) użytkowania lokali i porządku domowego, obowiązków Spółdzielni i właścicieli lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali,
  - b) rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych,

- c) rozliczania kosztów dostawy ciepła i gazu do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali z tego tytułu,
  - d) windykacji zaległych opłat za używanie lokali,
  - e) wynajmowania lokali użytkowych i gruntów oraz ustalania opłat za ich wynajem,
  - f) pracy i wynagradzania Zarządu,
  - g) komisji stałych i doraźnych Rady Nadzorczej,
  - h) innych niezatrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia ani Zarządu;
- 23) opracowywanie projektów regulaminów Walnego Zgromadzenia, wyboru członków Rady Nadzorczej, Rady Nadzorczej i Rad Budynków;
- 24) opracowywanie projektu zasad wynagradzania pracowników Spółdzielni i Zarządu;
- 25) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.

#### § 49.

1. Rada Nadzorcza ze swojego grona w głosowaniu tajnym wybiera i odwołuje prezydium w składzie: Przewodniczący, Zastępca i Sekretarz.
2. Rada wybiera Komisję Rewizyjną i Komisję Techniczną, a w miarę potrzeby inne komisje stałe lub tymczasowe, jak również dokonuje zmian w ich składzie.
3. Kadencja poszczególnych komisji kończy się nie później niż kadencja Rady Nadzorczej.
4. Prezydium Rady Nadzorczej organizuje pracę Rady.
5. Prezydium i komisje mają wobec Rady Nadzorczej charakter pomocniczy.
6. Uchwały i protokoły Rady Nadzorczej są przechowywane w siedzibie Spółdzielni przez 20 lat.

#### § 50.

1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na liczbę posiedzeń, w wysokości 20 minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2001 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Członkom Prezydium i przewodniczącym Komisji przysługuje 30% ww. wynagrodzenia.
2. Wynagrodzenie nie przysługuje, jeżeli członek Rady Nadzorczej nie brał udziału w żadnym posiedzeniu w danym miesiącu.
3. Brak uczestnictwa członka Rady Nadzorczej w jej pracach przez okres przekraczający 3 kolejne miesiące stanowi podstawę do złożenia przez Radę Nadzorczą wniosku o odwołanie członka Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie.

#### § 51.

Szczegółowy zakres działania Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## 4. Zarząd Spółdzielni



## § 52.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

## § 53.

1. Zarząd Spółdzielni składa się z dwóch osób.
2. Zarząd składa się z Prezesa i członka Zarządu.
3. Członkowie Zarządu są zatrudniani na czas pełnienia funkcji w Zarządzie.
4. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza. Przy wyborze Prezesa Zarządu obowiązuje tryb konkursowy.
5. Członkostwo w Zarządzie ustaje w następujących przypadkach:
  - 1) zrzeczenia się funkcji członka Zarządu;
  - 2) odwołania przez Radę Nadzorczą;
  - 3) odwołania na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w przypadku nieudzielenia absolutorium.
6. Rada Nadzorcza może w razie konieczności wyznaczyć jednego ze swoich członków do czasowego pełnienia obowiązków Prezesa lub członka Zarządu.
7. Rada Nadzorcza ma obowiązek ogłosić konkurs na wybór Prezesa Zarządu najpóźniej w terminie 1 miesiąca od daty ustania członkostwa w Zarządzie dotychczasowego Prezesa.

## § 54.

1. Do właściwości Zarządu należy dokonywanie czynności prawnych, w tym podejmowanie decyzji lub uchwał we wszystkich sprawach, które wg Statutu nie należą do kompetencji innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów oraz dokonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
  - 2) zwoływanie Walnego Zgromadzenia zgodnie z postanowieniami § 41 ust. 1 i 2;
  - 3) sporządzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz ich składanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
  - 4) składanie Radzie Nadzorczej sprawozdań ze swojej działalności okresowo, a także na jej żądanie;
  - 5) sporządzanie projektu planu finansowego do oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oraz projektu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia straty bilansowej;
  - 6) sporządzanie wniosków dotyczących zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych;
  - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia;
  - 8) sporządzanie projektów rocznych i wieloletnich planów gospodarczych;
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawie przyjmowania członków Spółdzielni;
  - 10) składanie oświadczeń woli w imieniu Spółdzielni wobec jej członków;
  - 11) podejmowanie decyzji w sprawie wyodrębnienia własności lokalu mieszkalnego;
  - 12) podejmowanie decyzji w sprawie wynajmowania lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych na podstawie uzgodnień z właściwymi Radami Budynków oraz wynajmowania innych lokali użytkowych i gruntów na podstawie opinii Rady Nadzorczej;
  - 13) zwoływanie i prowadzenie zebrań wyborczych do Rad Budynków;
  - 14) informowanie członków o działalności Spółdzielni;
  - 15) opracowanie regulaminu wynagradzania pracowników Spółdzielni;

- 16) współdziałanie z organami administracji rządowej i z władzami samorządu terytorialnego.
2. Zarząd może udzielić pełnomocnictwa w sprawach Spółdzielni.
3. Zarząd odpowiada za założenie strony internetowej Spółdzielni i jej administrowanie. Na stronie internetowej udostępnia Statut, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, protokoły lustracji, roczne sprawozdanie finansowe oraz inne informacje, jeśli nie narusza to interesów Spółdzielni i jej członków.
4. Zarząd zapewnia obsługę Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Rad Budynków.
5. Zarząd prowadzi rejestr swoich uchwał, Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Rad Budynków:
  - 1) wszystkie uchwały przechowuje w lokalu Spółdzielni przez co najmniej 20 lat;
  - 2) uchwały dotyczące majątku członków są archiwizowane bezterminowo.

#### **§ 55.**

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik. Pełnomocnikiem w sprawach finansowo-księgowych jest zawsze główny księgowy lub osoba go zastępująca.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania umieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu lub członkowi Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

#### **§ 56.**

Szczegółowe zasady pracy i wynagradzania Zarządu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **5. Rady Budynków**

#### **§ 57.**

Rady Budynków sprawują nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni, dotyczącą poszczególnych budynków, oraz reprezentują członków zamieszkujących lub posiadających lokal użytkowy w tych samych budynkach.

#### **§ 58.**

1. Rada Budynku składa się z 3 do 15 członków.
2. Członków Rady Budynku wybiera i odwołuje zebranie wyborcze członków Spółdzielni zamieszkujących lub posiadających lokal użytkowy w tym samym budynku.
3. Wybory i odwołania odbywają się w ramach zebrania zwoływanego tylko w tym celu i prowadzonego przez Zarząd lub przedstawiciela Zarządu. Zebranie wyborcze nie posiada innych uprawnień.
4. Członkowie Rad Budynków są wybierani na okres 3 lat. Kadencja Rad Budynków zaczyna się i kończy wraz z kadencją Rady Nadzorczej. W wyborach uzupełniających członkowie Rad Budynków wybierani są do końca kadencji.



5. Odwołanie członka Rady Budynku i/lub uzupełnienie jej składu może dokonać zebranie wyborcze, zwołane na podstawie złożonego do Zarządu wniosku przez minimum 10 członków Spółdzielni z danego budynku.
6. Mandat członka Rady Budynku wygasa w następujących przypadkach:
  - 1) upływu kadencji;
  - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni;
  - 3) zrzeczenia się mandatu;
  - 4) odwołania przed upływem kadencji;
  - 5) zmiany miejsca zamieszkania.
7. Rada Budynku wybiera ze swego składu Przewodniczącego, Zastępcę Przewodniczącego i Sekretarza, którzy tworzą Prezydium Rady.
8. Posiedzenia Rady Budynku są zwoływane przez Przewodniczącego, a w razie jego nieobecności przez Zastępcę Przewodniczącego. Są one zwoływane według potrzeb, jednak przynajmniej raz na pół roku.
9. W obradach Rady Budynku mogą uczestniczyć z głosem doradczym wszyscy członkowie Spółdzielni zamieszkujący w danym budynku.
10. W obradach Rady Budynku mogą uczestniczyć z głosem doradczym członek Zarządu i przedstawiciel Rady Nadzorczej. Osoby te nie mogą brać udziału w głosowaniu ani uczestniczyć w pracach Rady Budynku.
11. Rada Budynku zawiadamia o planowanym posiedzeniu, na 10 dni przed jego terminem, członków Spółdzielni z danego budynku, a w razie potrzeby inne organy Spółdzielni.
12. Rada Budynku jest zobowiązana zwołać posiedzenie każdorazowo przed Walnym Zgromadzeniem w celu omówienia wszystkich punktów jego porządku obrad.
13. Rada Budynku zobowiązana jest zwołać posiedzenie na żądanie co najmniej 10 członków Spółdzielni z danego budynku w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty złożenia na piśmie wniosku u przewodniczącego Rady z podaniem celu jego zwołania.
14. Posiedzenia Rady Budynku może zwoływać Zarząd lub Rada Nadzorcza.
15. Przedstawiciel Prezydium Rady Budynku może uczestniczyć z głosem doradczym w posiedzeniach Rady Nadzorczej.

## § 59.

Do właściwości Rady Budynku należy:

- 1) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni dotycząca danego budynku;
- 2) rozpatrywanie i podejmowanie uchwał w sprawach dotyczących danego budynku i zgłaszanie wniosków do właściwych organów Spółdzielni;
- 3) opiniowanie pracy gospodarza budynku, składanie wniosków w sprawie jego premiowania i wypowiedzenia umowy o pracę;
- 4) opiniowanie projektów planów remontowych i finansowych przedstawianych przez Zarząd w zakresie robót w budynku;
- 5) rozpatrywanie spraw, które mają być przedmiotem Walnego Zgromadzenia i zgłaszanie swoich wniosków w tych sprawach;
- 6) zgłaszanie propozycji w sprawie zagospodarowania lub wynajmowania lokali użytkowych znajdujących się w budynku;
- 7) opiniowanie wniosków Zarządu odnośnie wynajmowania lokali użytkowych w budynku;

- 8) podejmowanie i opiniowanie uchwał w sprawie zmiany przeznaczenia lub sprzedaży lokalu użytkowego znajdującego się w danym budynku – uchwała ta wymaga uprzedniej pisemnej zgody większości członków zamieszkałych w danym budynku;
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie sposobu wykorzystania przysługujących pożytków, pochodzących z wynajmu i sprzedaży lokali użytkowych w budynku oraz lokali mieszkalnych powstałych z przekształcenia lokali użytkowych;
- 10) rekomendowanie kandydatów do Rady Nadzorczej.

#### **§ 60.**

Szczegółowe zasady dotyczące zwoływania posiedzeń Rad Budynków, procedur obrad i podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## **V. Gospodarka Spółdzielni**

### **1. Gospodarka lokalami**

#### **§ 61.**

1. Zajmowany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele zgodne z jego przeznaczeniem. Regulamin użytkowania lokali i porządku domowego uchwała Rada Nadzorcza.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te zobowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo do lokalu, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia tego prawa.

#### **§ 62.**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 6.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem

nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 6.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 - 3 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, wynajem lokali użytkowych i dzierżawę gruntów uchwała Rada Nadzorcza.

### § 63.

1. Opłaty, o których mowa w § 62, powinny być uiszczane na bieżąco, do końca miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić właścicieli lokali co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni jest ona zobowiązana zawiadomić właścicieli lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Od opłat nieuiszczanych w terminie Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. W wyjątkowych sytuacjach Zarząd może negocjować z dłużnikiem sposób pobierania należnych Spółdzielni odsetek. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o ich umorzeniu zgodnie z regulaminem windykacji zaległych opłat.
5. Na żądanie członka Spółdzielni przedstawia kalkulację wysokości opłat.
6. Członkowie mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat na drodze postępowania wewnątrzspółdzielczego oraz na drodze sądowej.

### § 64.

1. W przypadku:

- długotrwałych zaległości z zapłatą należnych opłat, o których mowa w § 62 ust. 1, 2 i 6
- rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązkowi wynikającym z regulaminu użytkownika lokali i porządku domowego
- lub niewłaściwego zachowania się tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnie uciążliwym,

Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości (art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali).

2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

#### **§ 65.**

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych prac po wcześniejszym uzgodnieniu terminu
2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
3. Obowiązki Spółdzielni i właścicieli lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 66.**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale zamienne osobom wykwaterowanym z powodu zadłużenia wobec Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wynajmować po cenach rynkowych lokale użytkowe i grunty osobom fizycznym lub prawnym, w tym członkom Spółdzielni, na podstawie przepisów Kodeksu Cywilnego.
3. Przy wynajmie lokali użytkowych należy uwzględnić następujące preferencje:
  - 1) przydatność deklarowanej działalności;
  - 2) członkostwo w Spółdzielni;
  - 3) atrakcyjność oferty cenowej;
  - 4) nie pogarszanie standardów zamieszkiwania członków Spółdzielni.
4. Szczegółowe zasady wynajmowania lokali i gruntów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 67.**

Zarząd prowadzi rejestr lokali i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

## **2. Inwestycje**

#### **§ 68.**

1. Spółdzielnia może podejmować się budownictwa lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży wielostanowiskowych z zachowaniem zasad pierwszeństwa określonych w § 2 ust. 4 pkt. 1 i 2.
2. Spółdzielnia może podejmować się zadań z ustępu 1 po uprzednim przedstawieniu i zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie projektu zapewniającego miejsca parkowania dla już mieszkających członków Spółdzielni, zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami w tym zakresie dla obecnie nowo budowanych domów mieszkalnych wielorodzinnych.

#### § 69.

Uchwałę o podjęciu inwestycji podejmuje Walne Zgromadzenie na podstawie wystąpienia Zarządu, Rady Nadzorczej lub członków Spółdzielni, uzasadniających taką potrzebę.

#### § 70.

1. Koszty inwestycji budynków mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży wielostanowiskowych ponoszą wyłącznie osoby, których te inwestycje bezpośrednio dotyczą.
2. Spółdzielnia nie może zaciągać kredytów na inwestycje, o których mowa w ust. 1, z wyjątkiem budowy lokali użytkowych na prowadzenie własnej działalności gospodarczej.
3. Nieruchomości gruntowe pod inwestycje Spółdzielnia zbywa po cenach rynkowych. Uzyskane z tego tytułu środki finansowe przeznacza w pierwszej kolejności na zwrot kosztów związanych z nabyciem i utrzymaniem tych gruntów członkom Spółdzielni, proporcjonalnie do ich wydatków. O wykorzystaniu pozostałych środków decyduje Walne Zgromadzenie.

#### § 71.

Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności w nowo budowanym lokalu. Umowa ta zawierana jest w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 72.

Przepisy § 71 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

#### § 73.

1. Wkład budowlany wnosi się według zasad określonych w § 12 i umowie o budowę lokalu.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozliczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

#### § 74.

Szczegółowe zasady zawierania umów o budowę lokalu, realizacji inwestycji oraz rozliczania kosztów zadania inwestycyjnego, określenia wzoru umowy o budowę lokalu, określenia zasad wyboru inwestora zastępczego, projektanta i wykonawców inwestycji określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### 3. Finanse Spółdzielni

#### § 75.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą opartą na zasadach rachunku ekonomicznego i zobowiązana jest do racjonalizowania jej kosztów zgodnie z interesem członków Spółdzielni.
2. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi i innymi środkami finansowymi.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie planów rzeczowo-finansowych opracowywanych według kierunków wytyczanych przez Walne Zgromadzenie.
4. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Co najmniej po 5% nadwyżki bilansowej przeznaczają się na zwiększenie funduszu zasobowego i udziałowego, jeżeli fundusze te nie osiągną wysokości wniesionych przez członków udziałów obowiązkowych.
5. Straty Spółdzielni pokrywane są w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z udziałowego, a w dalszej kolejności z funduszy celowych zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

#### § 76.

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:
  - 1) fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach;
  - 2) fundusz zasobowy powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. Spółdzielnia tworzy inne fundusze celowe na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

#### § 77.

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

#### § 78.

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 2 ust. 3 pkt 1, a przychodami z opłat, o których mowa w § 62,

i przychodami z najmu lokali użytkowych w tej nieruchomości, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

2. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 62 ust. 1 - 3 i 5;
  - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego tworzonego zgodnie z § 76 ust. 2 – ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
3. W sprawozdaniu rocznym Zarząd podaje saldo rozliczeń dla poszczególnych nieruchomości.

#### **§ 79.**

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega sprawdzeniu stosownie do obowiązujących przepisów prawa.

## **VI. Podział i likwidacja Spółdzielni**

#### **§ 80.**

Członkowie Spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką Spółdzielni albo z częścią majątku Spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia, mogą przyjąć uchwałę większością głosów tych członków, o podziale w Spółdzielni w ten sposób, że z tej jednostki organizacyjnej albo części majątku zostanie utworzona nowa spółdzielnia.

#### **§ 81.**

Szczegółowe zasady podziału Spółdzielni określają art. 108 - 112 Ustawy.

#### **§ 82.**

W przypadku likwidacji Spółdzielni Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę w sprawie przeznaczenia majątku pozostałego do podziału.

## **VII. Postanowienia przejściowe i końcowe**

#### **§ 83.**

**Pierwsze Walne Zgromadzenie odbywa się w całości.**

**§ 84.**

~~Z dniem zarejestrowania niniejszego Statutu:~~

- ~~1) przestają istnieć następujące organy Spółdzielni:
  - ~~a) Zebranie Przedstawicieli;~~
  - ~~b) Zebrania Grup Członkowskich;~~~~
- ~~2) delegatom na Zebranie Przedstawicieli wygasają mandaty.~~

**§ 83.**

W sprawach nieunormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy Ustawy, USM oraz innych ustaw.

**§ 84.**

Statut wchodzi w życie z dniem zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.