

# Statut

## Spółdzielni Mieszkaniowej im. Bolesława Chrobrego w Łodzi

Tekst jednolity uwzględniający zmiany w Statucie zatwierdzone Uchwałą WZCz nr 7/2013 z dnia 24.05.2013r. oraz Uchwałą WZC 7/2014/ z dnia 30.05.2014r.

### Dział I : Postanowienia wstępne

#### § 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi:  
Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Bolesława Chrobrego – zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Łódź, ul. Mieczysławy Ćwiklińskiej 22.

#### § 2

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

#### § 3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów ustawy z dnia 16.09.1982r., Prawo spółdzielcze (tekst jednolity D.U. z 2003r. nr 188 poz. 1848 z późn. zm.), Ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity D.U. z 2003r. nr 119 poz. 1116 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą”, innych ustaw oraz Statutu zarejestrowanego w Krajowym Rejestrze Sądowym.
2. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach rewizyjnych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

## § 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest :
  - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
  - 2) zarządzanie nieruchomością nie stanowiącej jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości;
3. W tym celu Spółdzielnia:
  - 1) zbywa lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym w drodze przetargu, którego zasady określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą,
  - 2) wynajmuje lokale użytkowe na zasadach określonych w umowie,
  - 3) dokonuje przekształceń spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności .
4. Dla realizacji przedmiotu określonego w ust.2 Spółdzielni :
  - 1) prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich członków,
  - 2) może nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - 3) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi zgodnie z obowiązującymi w tej mierze przepisami,
  - 4) prowadzi działalność inwestycyjną z wyjątkiem budownictwa mieszkalnego i handlowo-usługowego, oraz przemysłowego, wykonawstwo własne i systemem zleconym,
  - 5) prowadzi działalność społeczną i oświatowo – kulturalną zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
5. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych, o których mowa w ustępach powyższych jest Walne Zgromadzenie,

## § 5

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

## Dział II : Członkowie

### Rozdział 1 : Członkostwo

#### § 6

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna , choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże nie może jej przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Osoba fizyczna lub prawna może być przyjęta w poczet członków, jeżeli złoży na piśmie deklarację przystąpienia do Spółdzielni.
5. Prawa i obowiązki osoby ubezwłasnowolnionej lub małoletniej reprezentuje wobec Spółdzielni jej opiekun ( kurator) lub przedstawiciel ustawowy.
6. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest 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.

#### § 7

1. Ubiegający się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni, stają się członkami Spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej oraz wpłacenie wpisowego i udziału. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępującym jest osoba prawna to jej nazwę i siedzibę, zadeklarowany udział, wkład na lokal mieszkalny. Członek - w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni - może wskazać osobę, której Spółdzielnia jest obowiązana po jego śmierci spłacić udział. W formie pisemnej deklaruje się także dalsze udziały i wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.

3. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w formie uchwały potwierdzonej podpisem dwóch członków Zarządu lub członka Zarządu i pełnomocnika, z podaniem daty tej uchwały.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni :
  - 1) małżonkowi członka spółdzielni,
  - 2) małżonkowi zmarłego członka spółdzielni,
  - 3) osobie, której przysługuje roszczenie na podstawie art.15 ust.1 i 2 ustawy (§ 55 statutu),
  - 4) nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
  - 5) właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
5. Uchwała o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w ust. 4 powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca, a w pozostałych wypadkach w ciągu trzech miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarządu należy zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
6. W razie odmownej decyzji, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

## § 8

1. Wpisowe wynosi 200,00 zł . Dla członków będących osobami prawnymi wpisowe wynosi 1000,00 złotych. Udział wynosi również 200,00 zł.
2. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
3. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
4. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.
5. Wypłaty dokonuje się w terminie nie dłuższym niż 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

## § 9

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona, nazwiska oraz miejsca zamieszkania, wysokość zadeklarowanych i wniesionych wkładów, udziałów zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członkowie Spółdzielni wraz z małżonkami mają prawo przeglądać rejestr członków.
3. Spółdzielnia ma prawo umieszczać w rejestrze członków informację o wysokości zadłużeń.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr wydanych członkom dokumentów.
5. Zasady udostępnienia rejestru, o którym mowa w ust. 1 określa uchwała Zarządu.

## Rozdział 2 : Prawa i obowiązki członków.

### § 10

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe .
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje :
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
  - 4) prawo do otrzymania odpisu statutu i regulaminów, oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.  
Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
  - 5) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w statucie,
  - 6) prawo do korzystania w danej nieruchomości ze wszystkich urządzeń i usług Spółdzielni,
  - 7) prawo do żądania przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, po spełnieniu wszelkich wymogów określonych ustawą i niniejszym statutem.
  - 8) prawo zaskarżenia do sądu zmiany wysokości opłat na zasadach przewidzianych w ustawie.

3. Zasady udostępnienia odpisów kopii uchwał oraz innych dokumentów określonych w ust 2 ppkt 4 określa uchwała Zarządu.
4. Członkowi przysługują inne prawa przewidziane prawem spółdzielczym, w innych ustawach i niniejszym Statucie.

## § 11

### 1. Członek jest obowiązany :

- 1) przestrzegać przepisów prawa , postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni oraz zasad współżycia społecznego,
- 2) współpracować ze spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3) wnieść wpisowe oraz zadeklarowane udziały,
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 5) uiszczać terminowo wszelkie opłaty określone w ustawie i w niniejszym statucie.
- 6) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 7) utrzymywać swój lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno - sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego,
- 8) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 9) dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku,
- 10) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części do którego przysługuje mu Spółdzielcze prawo oraz pisemnie powiadomić spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu i o wszystkich innych zmianach dotyczących osób korzystających z lokalu, jeżeli mają one wpływ na wysokość opłat ponoszonych na rzecz spółdzielni,
- 11) zawiadamiać spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej.
- 12) dbać o dobre imię , rozwój i dobro spółdzielni w tym o poszanowanie wspólnego majątku i jego zabezpieczenie,
- 13) uczestniczyć w realizacji zadań statutowych spółdzielni,
- 14) uczestniczyć w pokrywaniu strat do wysokości zadeklarowanych udziałów.

2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstanie szkody członek jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Zasady udostępnienia lokalu w przypadku nieobecności członka lub dorosłego domownika określają odrębne przepisy.

3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu członek winien udostępnić administracji Spółdzielni lokal w celu dokonania :
  - a) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac do wykonania,
  - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka.

4. Członek spółdzielni wykonuje również inne obowiązki określone prawem spółdzielczym, innymi ustawami lub niniejszym statutem.

## § 12

Prawa i obowiązki osób nie będących członkami określa umowa o administrowaniu ich nieruchomością lokalową.

### Rozdział 3 : Ustanie członkostwa.

## § 13

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek :

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia,
- 3) wykreślenia,
- 4) śmierci członka,
- 5) ustania osoby prawnej ( jej likwidacji ),
- 6) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o którym mowa w art. 11 ustawy.

## § 14

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi Spółdzielni, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. W przypadkach szczególnych okres wypowiedzenia może być skrócony na wniosek członka za zgodą Spółdzielni.

## § 15

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku gdy z jego winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w przypadku gdy członek:
  - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom a w szczególności przez wykorzystywanie dokumentów uzyskanych na podstawie § 10 ust 2 pkt 4 Statutu , w sposób mogący narazić spółdzielnię na powstanie szkody,

- 2) poważnie narusza zasady współżycia społecznego ( dobre obyczaje),
- 3) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni a w szczególności, dopuszcza do długotrwałych zaległości w opłatach,
- 4) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień lub korzyści,
- 6) w sposób rażący lub uporczywy wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,
- 7) świadomie i celowo nie udostępnia lokalu w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu,
- 8) pomawia lub celowo rozsiewa plotki w celu zdyskredytowania organów Spółdzielni, jeżeli postępowanie tych organów jest nienaganne i dla Spółdzielni pożyteczne.

## § 16

Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni w przypadku gdy :

- 1) utracił wkład lub prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym,
- 2) samowolnie zmienia sposób wykorzystywania lokalu mieszkalnego lub użytkowego na uciążliwe dla mieszkańców,
- 3) samowolnie dokonuje przeróbek i zmian niezgodnych z przeznaczeniem lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
- 4) przebywa na stałe w zakładzie zamkniętym,
- 5) dokonał zbycia własnościowego prawa do lokalu i nie ma przydzielonego innego lokalu w zasobach Spółdzielni. Wykreśleniu podlega także współmałżonek , który był przyjęty w poczet członków Spółdzielni,
- 6) wynajmuje cały lub część lokalu mieszkalnego lub użytkowego albo oddaje w bezpłatne używanie i nie zawiadamia o ilości osób korzystających z jego lokalu a ma to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni.

## § 17

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia w którym nastąpiła śmierć, a osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.



## § 18

1. Uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru oraz wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego podejmuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka. O terminie posiedzenia Rady Nadzorczej zainteresowany członek powinien być powiadomiony co najmniej 7 dni przed terminem zebrania.
2. Wykluczenie albo wykreślenie oraz wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego staje się skuteczne z chwilą :
  - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
  - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady,
  - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.
3. Rada Nadzorcza podejmując uchwałę w sprawie wykreślenia lub wykluczenia ze Spółdzielni, albo wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu lub wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi się organ Spółdzielni kierował uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia, wykreślenia określone w statucie albo wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
4. Wykluczony bądź wykreślony członek Spółdzielni ma prawo :
  - 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia, w ciągu 30 dni od doręczenia uchwały z uzasadnieniem,
  - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do Sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem ; przepis art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

5. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym przez niego adresem co najmniej na 3 tygodnie przed tym terminem. Jeżeli zainteresowany został prawidłowo powiadomiony o terminie i mimo to nie przybędzie, Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.
6. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien zostać zawiadomiony w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

### § 19.

1. Osobie wykluczonej w związku z zaleganiem z zapłatą należności czynszowych lub ze spłatą kredytu, która nadal zajmuje dotychczasowy lokal, Spółdzielnia może – za jej zgodą, przywrócić członkostwo.
2. Warunkiem ubiegania się o przywrócenie praw członkowskich jest :
  - złożenie stosownego wniosku zawierającego zgodę na uchylenie lub zmianę dotychczasowej uchwały w sprawie wykluczenia,
  - spłacenie całego zadłużenia wraz z odsetkami i kosztami postępowania sądowego oraz egzekucyjnego,
  - terminowe opłacanie należności za korzystanie z lokalu przez okres co najmniej 3 miesięcy od daty spłacenia całego zadłużenia.
3. Uchwałę o przywrócenie praw członkowskich po ustaniu przyczyn wykluczenia, wykreślenia lub wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego podejmuje Rada Nadzorcza. O sposobie załatwiania sprawy Rada Nadzorcza powiadamia zainteresowaną osobę w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały, doręczając jej stosowną uchwałę. W wyjątkowych przypadkach Rada Nadzorcza może przywrócić prawa członkowskie z pominięciem trzymiesięcznego okresu oczekiwania.
4. Uchwała odmawiająca przywrócenia członkostwa musi zawierać uzasadnienie.
5. Jeżeli sprawa wykluczenia była rozpatrywana na skutek wniesionego odwołania od uchwały Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie, przywrócenie członkostwa następuje na podstawie stosowanej uchwały Walnego Zgromadzenia zmieniającej lub uchylającej poprzednią uchwałę podjętą w tej sprawie w trybie odwoławczym.
7. Osoba wykluczona, której wniosek o przywrócenie członkostwa został rozpatrzony przez Radę Nadzorczą albo Walne Zgromadzenie pozytywnie, zostaje wpisana do

rejestrze członków pod poprzednim numerem, nie musi składać deklaracji członkowskiej, wpłacać wpisowego i udziałów ani uzupełniać wkładu.

### **Dział III : Organy Spółdzielni**

#### **§ 20**

1. Organami Spółdzielni są :

- 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w pkt. 2 i 3 ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
4. Członek – osoba fizyczna nieposiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu bierze on udział przez swego przedstawiciela ustawowego.
5. Tryb zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni oraz podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy organów.

### **Rozdział 1 – Walne Zgromadzenie**

#### **§ 21**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Liczba członków Spółdzielni mieszkaniowej im. Bolesława Chrobrego przekracza 500 osób, dlatego Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na trzy części, tj. po 1 części z każdego osiedla.
3. 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 jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

4. Kryterium przynależności do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia stanowi miejsce zamieszkania członków Spółdzielni, którym przysługują prawa do lokali mieszkalnych lub położenie lokali użytkowych należących do członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali użytkowych.

## § 22

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
2. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
3. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

## § 23

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą :

- 1) uchwalanie kierunków działalności gospodarczej społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdania finansowego, podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego, oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub ustalenie sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) podejmowania uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni a także przyłączenia do innej 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 rewizyjnego,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie regulaminu obrad Rady Nadzorczej,
- 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) uchylanie uchwał Spółdzielni niższego rzędu niezgodnych z przepisami prawa i Statutu,
- 16) powoływanie i rozwiązywanie komisji opiniodawczo - kontrolnych działających na rzecz Walnego Zgromadzenia,
- 17) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych.

#### § 24

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku kalendarzowego.
2. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie 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 wypadkach 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. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd Spółdzielni po konsultacji z Radą Nadzorczą.

#### § 25

1. O czasie , miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni oraz Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, a także Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na piśmie na 21 dni przed terminem jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób podany w statucie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej  $\frac{1}{4}$  ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
4. Projekty uchwał, wraz z uaktualnionym porządkiem obrad i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane wraz z uaktualnionym porządkiem obrad na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia określonych spraw w porządku obrad w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
7. Zmiany porządku obrad Walnego Zgromadzenia w trakcie jego trwania są niedopuszczalne.
8. W terminie określonym w ust.6 członkowie mają prawo zgłaszać kandydatów na członków Rady Nadzorczej. Zgłoszenie kandydata powinno być poparte przez co najmniej 10 członków Spółdzielni. Kandydat powinien przed upływem tego terminu stawić się osobiście w siedzibie Spółdzielni i złożyć na piśmie :
  - zgodę na kandydowanie,
  - oświadczenie, iż nie narusza zakazu konkurencji, o którym mowa w art. 34 ust 1 Statutu,
  - oświadczenie, że nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi lub przestępstwo karno – skarbowe,
  - oświadczenie , że nie jest zadłużony wobec Spółdzielni.

W przypadku niespełnienia tych warunków zgłoszenie uważa się za nieskuteczne, a kandydata nie zamieszcza się na karcie wyborczej.

Karty wyborcze zawierające nazwiska i imiona kandydatów sporządza Zarząd Spółdzielni po uprzedniej weryfikacji przez Radę Nadzorczą .

Kandydaci zamieszczeni na karcie wyborczej mają prawo zaprezentowania się członkom Spółdzielni na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

Czas wypowiedzi poszczególnych kandydatów na członków Rady Nadzorczej ogranicza się do 2 minut.

9. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru 9 członków Rady Nadzorczej na okres trzyletniej kadencji, w tym po 3 członków w każdej z trzech części Walnego Zgromadzenia.
10. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się za pomocą karty wyborczej, na której umieszczone są imiona i nazwiska kandydatów.
11. Głosowanie odbywa się przez złożenia kart wyborczych do urny, w obecności Komisji Skrutacyjnej.
12. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
13. Głos jest ważny, jeżeli został oddany na karcie wyborczej, a liczba nieskreślonych kandydatów jest mniejsza lub równa liczbie miejsc w Radzie Nadzorczej.
14. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjna, a Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
15. Do Rady Nadzorczej wchodzi 9 kandydatów, zgodnie z § 25 ust 9 statutu, którzy otrzymali największą ilość ważnie oddanych głosów, z tym że do Rady Nadzorczej może wejść nie więcej niż jeden kandydat z tej samej nieruchomości. Jeżeli w wyniku wyborów, kandydaci z poszczególnych części uzyskają równą liczbę głosów, zarządza się wybory uzupełniające między tymi kandydatami na kolejnym Walnym Zgromadzeniu według zasad wskazanych w statucie .
16. Do dnia wyborów uzupełniających, Rada Nadzorcza składa się wyłącznie z członków już wybranych.  
Dotyczy to również zmniejszenia liczby członków Rady Nadzorczej w przypadku wygaśnięcia mandatu przed upływem kadencji lub też zajścia zdarzeń losowych.
17. Do czasu upływu trzyletniej kadencji Rady Nadzorczej wybranej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 1/2012 z dnia 6.06.2012r., Rada Nadzorcza składa się z 15 członków.

## § 26

1. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
2. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej Spółdzielni i odwołania członków tego organu .  
Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

## § 27

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów chyba, że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.

## § 28

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. 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.
3. Każdy członek Spółdzielni bądź Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.
4. Orzeczenie Sądu, ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę, ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## § 29

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera Prezes Zarządu lub z-ca Prezesa Zarządu.
2. Prezes Zarządu lub z-ca Prezesa Zarządu zarządza wybór Prezydium. Do czasu wyboru Prezydium liczenia głosów dokonują członkowie wskazani przez Prezesa Zarządu lub z-cę Prezesa Zarządu.
3. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia wybierają swoje Prezydium w składzie co najmniej przewodniczący, sekretarz i asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
4. Po dokonaniu wyboru Prezydium, Przewodniczący poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zapoznają zebranych z porządkiem obrad i poddają pod głosowanie.



5. Po zakończeniu każdej części Walnego Zgromadzenia, Zarząd zobowiązany jest niezwłocznie do poinformowania członków Spółdzielni o tych wynikach, przy użyciu ogłoszeń na stronie internetowej i w pisemnych komunikatach w biurze Spółdzielni.
6. Na ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Prezes Zarządu przekazuje tej części Zgromadzenia wyniki głosowań i protokoły, o których mowa w ust 5. W trakcie głosowań podlicza się najpierw głosy oddane na ostatniej części Walnego Zgromadzenia i podaje się je do wiadomości obecnych członków. Następnie sumuje się głosy oddane na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia i podaje się do wiadomości obecnych członków łączne wyniki głosowań. Wyniki te przekazuje się również bezzwłocznie wszystkim członkom Spółdzielni przy użyciu środków jak w ust.5.
7. W protokole z ostatniej części Walnego Zgromadzenia wskazuje się, które uchwały zostały przyjęte a które nie, oraz nazwiska osób wybranych lub odwołanych z organów -- wraz z łącznymi wynikami poszczególnych głosowań. Protokół ten oraz uchwały przyjęte przez Walne Zgromadzenie podpisują przewodniczący i sekretarz tej części Zgromadzenia. Przyjęte uchwały podaje się do wiadomości wszystkich członków w terminie do 7 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia na stronie internetowej Spółdzielni, w telewizji kablowej oraz na tablicy ogłoszeń znajdującej się w Spółdzielni.

### § 30

Członkowie obecni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia wybierają ze swego grona :

- 1) Komisję mandatowo- skrutacyjną składającą się z 3 osób, której zadaniem jest sprawdzenie listy obecności, obliczanie wyników głosowania i podawanie ich przewodniczącemu.  
Do zadań tej Komisji należy również wykonywanie innych czynności związanych z przeprowadzeniem głosowania.  
Do chwili wyboru Komisji mandatowo- skrutacyjnej obliczanie wyników głosowania jawnego dokonuje Prezydium Zgromadzenia.
- 2) Komisję wnioskową składającą się z 3 osób, której zadaniem jest rozpatrzenie pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków oraz przedłożenie ich Zgromadzeniu w formie projektu uchwały. W przypadku braku możliwości wyboru Komisji wnioskowej jej rolę przejmuje Prezydium poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
- 3) inne komisje w razie potrzeby jeśli spełniają zadania wynikłe ze statutu.

- 4) każda komisja wybiera ze swego grona Przewodniczącego, z-cę Przewodniczącego i Sekretarza.
- 5) z czynności komisji sporządza się protokoły, które podpisywane są przez cały skład komisji i przekazywane są Sekretarzom poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
- 6) Przewodniczący komisji lub ich zastępcy składają na swoich częściach Walnego Zgromadzenia sprawozdania z prac komisji i przedstawiają wnioski lub projekty uchwał.

### § 31

1. Przewodniczący poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwierają dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
2. Czas wypowiedzi jednego mówcy ogranicza się do 2 minut.
3. Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu przysługuje prawo zabrania głosu poza kolejnością.
4. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która odbiega od tematu dyskusji lub przekracza wyznaczony czas. Nie stosującym się do uwag, Przewodniczący może odebrać głos.
5. W sprawach formalnych Przewodniczący poszczególnych części Walnego Zgromadzenia udzielają głosu poza kolejnością.  
Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie obradowania i głosowania, a w szczególności :
  - głosowania bez uprzedniego przeprowadzenia dyskusji,
  - przzerwania dyskusji,
  - zamknięcia listy mówców ,
  - ograniczenia czasu przemówień,
  - zarządzenia przerwy w obradach,
  - kolejności i sposobu uchwalenia wniosków ,
  - uchylenia zarządzenia Przewodniczącego poszczególnej części Walnego Zgromadzenia.

W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy, jeden za i jeden przeciw wnioskowi.

6. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu mogą być składane na piśmie na ręce Sekretarza poszczególnej części Zgromadzenia z podaniem imienia i nazwiska.
7. Po zamknięciu dyskusji i wysłuchaniu wypowiedzi członków Rady Nadzorczej lub Zarządu, Przewodniczący poszczególnej części Walnego Zgromadzenia poddaje wnioski pod głosowanie .
8. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący poszczególnej części Walnego Zgromadzenia podaje do wiadomości, jakie wnioski wpłynęły i ustala kolejność głosowania.

### § 32

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia oraz poszczególnej jego części sporządza się protokół w terminie do 30 dni, który podpisują przewodniczący i sekretarz danej części Walnego Zgromadzenia.  
Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
2. Protokoły przechowuje Zarząd przez co najmniej 10 lat.

## Rozdział 2 – Rada Nadzorcza

### § 33

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad Spółdzielnią.
2. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni z zachowaniem postanowień statutu, o których mowa w § 25 ust 9 , 15 i 17 statutu.  
Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu Spółdzielni, oraz osoby pozostające z Członkami Zarządu i kierownikami bieżącej działalności gospodarczej w Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej lub w drugim stopniu linii bocznej. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.
4. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

5. Ilość kadencji członków Rady Nadzorczej określają przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### § 34

1. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni bądź uczestniczyć jako członek władz w tych podmiotach, z którymi Spółdzielnię wiążą umowy o dostawy, roboty lub usługi. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa w ust.1, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
3. O uchyleniu zawieszenia lub odwołania zawieszzonego członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.

### § 35

Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata.

### § 36

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

### § 37

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez :
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań

gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,

c) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.

- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 5) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych oraz wniosków o udzielenie bądź nie absolutorium Zarządowi,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz zaprezentowania Spółdzielni przy takich czynnościach ; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 7) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
- 8) uchwalenie regulaminów Zarządu,
- 9) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz skarg na jego działalność,
- 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
- 12) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 13) podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości,
- 14) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
- 15) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych w ramach utworzonych funduszy celowych,
- 16) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 17) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne,
- 18) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali,
- 19) uchwalanie regulaminów organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
- 20) uchwalanie zasad i wysokości wynagradzania członków Zarządu,
- 21) wybór podmiotu ( biegłego rewidenta) do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 22) podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art.11 ust 1<sup>1</sup> i 1<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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

### § 38

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na miesiąc.
2. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje Prezes Zarządu lub z-ca Prezesa w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej przed upływem 7 dni od zakończenia obrad ostatniej części Walnego Zgromadzenia .
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.

### § 39

W posiedzeniach Rady Nadzorczej i Prezydium Rady Nadzorczej uczestniczą członkowie Zarządu.

### § 40

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 jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

### § 41

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.
2. Komisje działają w oparciu o regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

## § 42

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

## § 43

1. Za udział w posiedzeniach członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości :

- Przewodniczący - 100% ,
- członkowie Prezydium Rady – 90 %
- pozostali członkowie - 80%

minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

## Rozdział 3 : Zarząd

### § 44

1. Zarząd składa się z 2 osób , w tym prezesa i jego zastępcy, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu ; odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.  
Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, przy czym uchwała ta wymaga zwykłej większości głosów i pisemnego uzasadnienia.
3. Członek Zarządu nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni bądź uczestniczyć jako członek władz tych podmiotów, z którymi Spółdzielnię wiążą umowy o dostawy, roboty i usługi. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.

5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. Członek Zarządu, który nie otrzymał absolutorium na Walnym Zgromadzeniu i został odwołany przez Walne Zgromadzenie z funkcji członka Zarządu powinien być zwolniony z zajmowanego stanowiska pracy.
7. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka ( członków) Zarządu.

#### § 45

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności :
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 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 finansowych , przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu, zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 6) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań na warunkach zaakceptowanych przez Radę Nadzorczą,
  - 7) udzielanie pełnomocnictw,
  - 8) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
  - 9) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wyłącznie w przypadkach wynikających z art.15 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 10) zawieranie umów o przeniesieniu własności lokalu,
  - 11) zawieranie umów najmu lokali użytkowych,
  - 12) określanie przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w nieruchomości Spółdzielni,
  - 13) ustalanie wysokości opłat za lokale użytkowe.



3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
4. Zarząd zobowiązany jest przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
5. Zarząd zobowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz inne wnioski polustracyjne i informować o ich realizacji.

## § 46

1. Rada wybiera członków Zarządu Spółdzielni w głosowaniu tajnym z nieograniczonej liczby kandydatów.

Kandydaci na członków Zarządu przed umieszczeniem ich na karcie wyborczej składają oświadczenie, iż nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 44 ust 3 Statutu.

2. Kandydatów na członków Zarządu obecni na posiedzeniu członkowie Rady Nadzorczej zgłaszają bezpośrednio do Przewodniczącego. Zgłaszanie kandydatur odbywa się z podaniem imienia i nazwiska kandydata oraz krótkiego uzasadnienia kandydatury.
3. Zebrani mogą uzależnić rozpatrzenie kandydatur od przedłożenia im dokumentów stwierdzających kwalifikacje kandydatów, określone przez Radę Nadzorczą.
4. Członkowie Rady mogą zgłaszać nieograniczoną liczbę kandydatów na członków Zarządu.
5. Po zgłoszeniu kandydatur Przewodniczący ustala ostateczną liczbę kandydatów i zarządza wybranie Komisji skrutacyjnej dla przeprowadzenia wyborów.
6. Komisja skrutacyjna przygotowuje karty wyborcze.
7. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji skrutacyjnej.
8. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
9. W przypadku, gdy liczba nazwisk na złożonej do urny karcie jest większa od liczby miejsc w składzie Zarządu, uznaje się głos za nieważny.
10. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjna.

11. Do Zarządu wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali największą liczbę i nie mniej niż 50 % oddanych głosów.
12. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie miejsca w składzie Zarządu, ogłasza się II turę wyborów. Do II tury przystępuje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nieobsadzonych miejsc w Zarządzie, spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów.

#### § 47

1. Zarząd może udzielić – za zgodą Rady Nadzorczej – jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.
2. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

#### § 48

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

#### § 49

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

## Dział IV : Tytuły prawne do lokali

### Rozdział 1 : Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

#### § 50

1. Przez umowę, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni. Ponadto umowa powinna zawierać oznaczenie lokalu mieszkalnego oraz wskazanie osób korzystających z przyznanego członkowi lokalu.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust.1 Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego 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 miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

9. Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

## § 51

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie lub statucie.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
  - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
  - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w art.4 ust 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za 6 miesięcy,
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust 2, wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy Prawo spółdzielcze w przedmiocie uchwały o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.
5. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust.2 i 3, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

## § 52

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego :
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2 ,

- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
  - 4) rozliczenia funduszy celowych przypadających na odrębną nieruchomość.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### § 53

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przestawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek, niebędący członkiem Spółdzielni, powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia w którym mu przypadło prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonują czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznacza im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

### § 54

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust.1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. Przepis ust.1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

### § 55

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 53, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 51 lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 54, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1-2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku, deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

### § 56

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w § 54 i 55, przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

## Rozdział 2 : Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

### § 57

1. Spółdzielnia nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali, położonych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego Spółdzielni przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, z zastrzeżeniem § 53.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może przysługiwać jednej lub kilku osobom .
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.  
W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, ustęp niniejszy stosuje się odpowiednio.
4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
5. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
6. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.
7. 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.
8. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

9. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust 1, 1<sup>1</sup> i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
10. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu. W przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

## § 58

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 3) rozliczenia funduszy celowych przypadających na odrębną nieruchomość.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.



### **Rozdział 3 : Odrębna własność lokalu**

#### **§ 59**

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.
3. 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.
4. Dla osoby na rzecz, której już ustanowiono prawo odrębnej własności nie jest wymagane członkostwo w Spółdzielni. Członkostwo tych osób w Spółdzielni polega na zasadzie dobrowolności.

### **Rozdział 4 : Używanie lokali i opłaty**

#### **§ 60**

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

#### **§ 61**

Zasady używania lokali w domach spółdzielczych oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## § 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. 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.
3. 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 art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. 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.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości :
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-5;
  - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, która powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.

7. Ponadto członkowie w ramach opłat za korzystanie z lokalu, uczestniczą w spłacie kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal, w wysokości wynikającej z zawartej umowy z kredytobiorcą, chyba że członków obowiązują inne warunki spłaty tych należności na podstawie ogólnie obowiązujących przepisów szczególnych. W kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię zobowiązani są uczestniczyć tylko członkowie Spółdzielni.
8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-5 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
10. Opłaty, o których mowa w ust 1-5 i 8 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
11. 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.

### § 63

1. Opłaty, o których mowa w § 62 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji a ustaje z dniem wydania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
3. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 63 Statutu, Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości odsetek ustawowych.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.

5. Różnice ( nadpłaty lub niedopłaty) za centralne ogrzewanie oraz ciepłą i zimną wodę, rozliczane są w terminach ustalanych przez Zarząd.

#### § 64

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zawiadamia osoby co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmian wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
4. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

### **Rozdział 6 : Najem lokali użytkowych.**

#### § 65

Najemcami lokali użytkowych mogą być osoby fizyczne i prawne również niebędące członkami Spółdzielni

#### § 66

1. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu, jego przedmiot określa umowa zawierana z najemcą przez Zarząd Spółdzielni.
2. Najemca zobowiązany jest do wniesienia ustalonej w ramach przetargu kwoty stanowiącej zabezpieczenie lokalu i urządzeń w nim się znajdujących oraz wierzytelności Spółdzielni z tytułu czynszu i innych opłat.

3. Do stosunku najmu mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz innych obowiązujących ustaw.
4. Najemcy lokalu użytkowego stanowiącego własność Spółdzielni nie przysługuje z tego tytułu roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o przydział tego lokalu na prawach spółdzielczych.

### § 67

1. Umowy najmu lokali użytkowych zawarte z członkami Spółdzielni na podstawie dotychczasowego Statutu, zachowują swoją ważność.
2. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:
  - 1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,  
oraz
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## Rozdział 7 : Zwrot wartości rynkowej lokalu.

### § 68

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu na tablicy ogłoszeń w Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.

W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

3. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust 1 pkt 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 3 jest opróżnienie lokalu.
6. Rozliczeń, o których mowa w ust. 3, dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

## § 69

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część 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.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
4. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu, ustalona w sposób określony w ust.2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.

5. W wypadkach, gdy Ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Prawo do lokalu nabyte w ten sposób Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. Spółdzielnia w tym wypadku jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
6. Rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego na dzień wygaśnięcia tego prawa.
7. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych lub małżonka, którzy wyrażą zgodę na spłatę pozostałej kwoty wkładu budowlanego wg ustalonych pierwotnie rat.

## **Dział V : Skutki wygaśnięcia spółdzielczych praw do lokali**

### **§ 70**

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek Spółdzielni oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa chyba, że osoby uprawnione wystąpią do Spółdzielni z roszczeniami, o których mowa w § 53 – 55 Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

### **§ 71**

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu .

## Dział VI : Gospodarka Spółdzielni

### § 72

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie § 4 ust.2 pkt 1 statutu, a przychodami z opłat, o których mowa w § 62 statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.
4. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego ; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
5. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, uchwalonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

### § 73

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:
  - a) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich,
  - b) fundusz zasobowy , powstający z wpłat przez członków wpisowego .
  - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, zasobów mieszkaniowych.

### § 74

1. Ponadto Spółdzielnia tworzy inne fundusze własne :
  - 1) fundusz remontowy przeznaczony na utrzymanie nieruchomości,  
w szczególności :
    - a) fundusz remontowy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
    - b) fundusz remontowy oznaczonych wyodrębnionych nieruchomości,



- 2) fundusze celowe tworzone z odrębnych opłat przeznaczonych na finansowanie konkretnego programu np. wymiany okien, wymiany dźwigów osobowych.
2. Zasady tworzenia i wykorzystania wyżej wymienionych funduszy określają Regulaminy utworzone przez Radę Nadzorczą,
3. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o czasowym dofinansowaniu funduszy celowych z innych funduszy Sp-ni oraz zezwoleniu na dodatkowy odpis na fundusz remontowy do wysokości poniesionych kosztów.
4. Ewentualna nadwyżka bilansowa przeznaczona jest na zwiększenie funduszy Spółdzielni.
5. Przeznaczenie nadwyżki bilansowej na zwiększenie poszczególnych funduszy każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
6. Ewentualną stratę bilansową pokrywa się z funduszy Spółdzielni według kolejności ustalonej przez Radę Nadzorczą.

## § 75

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rada Nadzorcza określa w miarę potrzeby w regulaminach zasady gospodarki finansowej Spółdzielni.

## § 76

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.

## § 77

W przypadku likwidacji Spółdzielni podział funduszu zasobowego i innego majątku spółdzielni dokonywany jest między członków i byłych członków proporcjonalnie do długości okresu przynależności danej osoby do Spółdzielni.

## Dział VII : Postanowienia końcowe

### § 78

W zakresie nieuregulowanym w niniejszym statucie stosuje się przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, oraz innych ustaw.

### § 79

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie Członków, z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania.

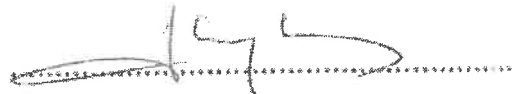
### § 80

Niniejszy Statut został uchwalony na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu 17.06.2011r. uchwałą Nr 7/2011 ze zmianami uchwalonymi na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu 24.05.2013r. uchwałą nr 7/2013 oraz w dniu 30.05.2014r. uchwałą nr 7/2014.

Sekretarz III Części  
Walnego Zgromadzenia Członków

  
.....

Przewodniczący III Części  
Walnego Zgromadzenia Członków

  
.....