

# **STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POD DACHEM”**

## **W SZCZECINIE**

### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### § 1

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pod Dachem” w Szczecinie, zwana dalej Spółdzielnią jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym.

#### § 2

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Szczecin, a terenem działania obszar Rzeczypospolitej Polskiej.

#### § 3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 3) innych obowiązujących ustaw,
- 4) niniejszego Statutu.

#### § 4

Spółdzielnia może przystępować do organizacji spółdzielczych, krajowych

i zagranicznych oraz innych organizacji społecznych lub gospodarczych i zawierać z nimi umowy, jeżeli jest to uzasadnione realizacją jej celu statutowego.

#### § 5

Spółdzielnia posiada osobowość prawną i obok nazwy może używać wyróżniającego znaku graficznego ustalonego przez Walne Zgromadzenie.

#### § 6

Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

#### § 7

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

## **II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI**

### § 8

Celem działania Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych, wynikających z zamieszkania w zasobach spółdzielni.

### § 9

1. Cel wymieniony w § 8 Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków, spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) nabywanie nieruchomości, budowanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 5) zarządzanie nieruchomościami na mocy umowy z właścicielem nieruchomości,
- 6) prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na wynajmowaniu nieruchomości stanowiących własność Spółdzielni.

2. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 8.

3. Jeżeli na wniosek członków Spółdzielnia podejmuje na ich rzecz działalność nie wynikającą wprost z obowiązków statutowych Spółdzielni - członkowie ci obowiązani są pokryć koszty Spółdzielni organizacji i prowadzenia tej działalności na warunkach ustalonych uchwałami właściwych organów Spółdzielni. Dotyczy to również nowych członków, którzy zgłoszą akces w terminie późniejszym.

4. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącym członkami Spółdzielni wyłącznie w sytuacjach w których ustawa wymaga przeprowadzenia przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego nabycie.

### § 10

1. Lokale w Spółdzielni mają status:

- a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garaży,
- c) odrębnej własności,
- d) lokali w najmie.

2. Nowo budowane lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu będą miały status odrębnej własności lokalu albo spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. Nieruchomości, lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu stanowiące własność albo współwłasność Spółdzielni mogą być przez nią wynajmowane, dzierżawione lub zbywane. Najem i dzierżawa nie są związane z członkostwem w Spółdzielni.

4. Rada Nadzorcza ustala zasady i regulamin najmu, dzierżawy oraz zasady i regulamin przetargów.

### **III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

#### § 11

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna oraz prawna.

2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

3. Osoby w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd, a w przypadku Zarządu jednoosobowego Rada Nadzorcza, zawierając umowę o spółdzielcze prawo do lokalu, albo o przeniesienie odrębnej własności na rzecz członka. Przeniesienie odrębnej własności lokalu na rzecz członka nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.

4. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Podpisana przez przystępującego deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, numer PESEL oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę, siedzibę, numer REGON i NIP, liczbę zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładów (wysokość i termin wpłaty), bądź wskazanie tytułu prawnego, na podstawie którego ubiega się o przyjęcie w poczet członków. W formie pisemnej deklaruje się także dalsze udziały, jak i wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.

5. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, a w przypadku Zarządu jednoosobowego deklarację podpisuje Prezes albo dwóch pełnomocników - na podstawie upoważnienia udzielonego przez Radę Nadzorczą - z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Obowiązuje to również przy zmianie danych dotyczących zadeklarowanych udziałów lub wkładów.

6. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.

#### § 12

1. Wpisowe do Spółdzielni wynosi 200,00 złotych i jest płatne w terminie siedmiu dni od daty złożenia deklaracji o przyjęcie w poczet członków.

2. W przypadku przyjęcia w poczet członków Spółdzielni wniesione wpisowe nie podlega zwrotowi.

#### § 13

1. Wysokość jednego udziału wynosi 200,00 złotych.

2. Członek obowiązany jest zadeklarować i wnieść:

a) 1 udział - w przypadku ubiegania się o lokal mieszkalny,

b) 1 udział - w przypadku ubiegania się o garaż, albo udział we współwłasności lokalu garażowego i miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym,

c) 3 udziały - w przypadku ubiegania się o lokal użytkowy do 100 m<sup>2</sup> powierzchni oraz dodatkowo 1 udział za każde rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> - w przypadku lokalu o powierzchni powyżej 100 m<sup>2</sup>.

3. Zadeklarowane udziały członek obowiązany jest wnieść w terminie siedmiu dni od daty złożenia deklaracji o przyjęcie w poczet członków.

4. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały, o których mowa w ust. 2. Zwrot tych wpłat 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.

5. Udziały należne byłemu członkowi zgodnie z powyższymi warunkami są wypłacane po upływie 30 dni od uchwały Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe, o którym mowa w ust. 4 - przelewem, na wskazany przez niego numer konta bankowego.

6. Roszczenia o wypłatę udziałów i wkładów ulegają przedawnieniu z upływem lat trzech.

#### § 14

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

#### § 15

1. Członek Spółdzielni ma prawo:

- 1) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
- 2) bierne i czynne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 3) otrzymania Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Powyższe prawo nie obejmuje treści dokumentów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy innych ustaw.
- 4) korzystania na swój koszt podczas obrad Walnego Zgromadzenia z pomocy eksperta.

2. Szczegółowe zasady udostępniania i zaznajamiania się z dokumentami, o których mowa w ust. 1 pkt 3, określa w Regulaminie Rada Nadzorcza.

3. Zarząd Spółdzielni wydaje każdemu członkowi na jego żądanie odpis obowiązującego Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 3, z wyjątkiem Statutu i regulaminów, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą w Regulaminie na wniosek Zarządu.

#### § 16

1. Członek bierze udział w pracach organów Spółdzielni osobiście.

2. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich przedstawicieli ustawowych lub opiekunów prawnych.

3. Osoba prawna bierze udział w pracach organów Spółdzielni przez pełnomocnika albo osobę umocowaną do reprezentacji osoby prawnej.

§ 17

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 szkodę. Odmowa wraz z uzasadnieniem wyrażana jest na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 18

1. Członek Spółdzielni wraz z osobami z nim mieszkającymi ma prawo do korzystania z lokalu lub garażu, a także miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym oraz pomieszczeń i urządzeń wspólnych.
2. Członek Spółdzielni ma prawo wynająć lub oddać w bezpłatne używanie lokal, garaż, a także miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym pod warunkiem, że nie spowoduje to zwiększonej uciążliwości dla pozostałych mieszkańców lub nadmiernego zużycia majątku Spółdzielni.
3. Członek Spółdzielni odpowiada za działania i zaniedbania osób korzystających z lokalu, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym z upoważnienia członka.
4. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
5. Regulamin porządku domowego uchwała Rada Nadzorcza.

§ 19

Członkowie Spółdzielni mają prawo dokonywać zamian praw do lokali w formie odpowiadającej tytułowi prawa do lokalu.

§ 20

Członek Spółdzielni ma obowiązek:

1. przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
2. dbania o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych,
3. zwrócić na rachunek Spółdzielni wszelkie koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię w związku z zawarciem z członkiem na jego wniosek umowy przeniesienia własności lokalu, do którego dotychczas temu członkowi przysługiwało spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu,
4. zawiadamiać Spółdzielnię, w terminie 30 dni, o zmianach liczby osób zamieszkujących w lokalu,
5. uzyskać zgodę Spółdzielni i dopełnić formalności wynikających z ustawy - Prawo budowlane, na wykonanie wyposażenia i wykończenia lokalu, gdy jest to połączone ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi,
6. utrzymywać w należyтым stanie technicznym i sanitarnym używane lokale, garaż lub miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym.

§ 21

Prawa i obowiązki członków, wynikające ze stosunków prawnych pochodnych od członkostwa w Spółdzielni, określają przepisy ustaw, o których mowa w § 3, niniejszego Statutu oraz umowy zawierane przez Spółdzielnię z jej członkami.

§ 22

Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu lub przebudowy obciążających Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót.

§ 23

1. Członkowie Spółdzielni, na rzecz których realizowana jest inwestycja, zobowiązani są uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych oraz budowy, eksploatacji i utrzymania infrastruktury towarzyszącej.
2. Do kosztów budowy wliczane są koszty związane z obsługą kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię w toku budowy.
3. Odsetki od kredytów zaciągniętych na budowę spłacane po zakończeniu budowy spłacają członkowie, na których lokale kredyty zostały zaciągnięte.

§ 24

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstawaniu szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Notariusza, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana udostępnić Spółdzielni lokal dla dokonania przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu lub zastępczego wykonania prac obciążających członka bądź właściciela lokalu.

§ 25

1. Koszty działalności Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów ponoszone są przez członków Spółdzielni proporcjonalnie do wielkości lokali, z tym, że odrębnie rozliczane są koszty eksploatacyjne w odniesieniu do poszczególnych zasobów z uwzględnieniem eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Wysokość opłat ustalana jest na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku, w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej. Opłaty z tego tytułu zobowiązani wnoszą, co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca, a w przypadku lokali będących przedmiotem najmu w terminach wskazanych w umowach. Po tym terminie mogą być zobowiązani do uiszczenia odsetek za zwłokę w wysokości odsetek ustawowych.
3. Regulamin ponoszenia kosztów, o których mowa w ust. 1 i 2 uchwała Rada Nadzorcza, która może upoważnić Zarząd do podwyższenia tych opłat od członków prowadzących w części lokalu mieszkalnego działalność gospodarczą, jeżeli jest to uzasadnione sposobem używania tych lokali.
4. Członkowie Spółdzielni i osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu 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.

5. Właściciele lokali uczestniczą w pokrywaniu kosztów, o których mowa w ust. 4 oraz w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.

6. Za opłaty, o których mowa wyżej solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu odpowiadają także:

a) stale zamieszkujące z nimi osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu,

b) osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub za czas ich faktycznego korzystania z lokalu.

7. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują prawa do lokali, 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.

8. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w ust. 1-5, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio.

#### § 26

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie kosztów związanych z działalnością spółdzielni i wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

#### § 27

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia:

a) nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem,

b) zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód w mieniu Spółdzielni lub spółdzielców lub osób wspólnie z nimi zamieszkujących,

c) niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców,

d) wykracza w sposób rażący i uporczywy przeciwko regulaminowi porządku domowego, czyniąc uciążliwym korzystanie z lokali przez innych mieszkańców,

e) zalega z bieżącym uiszczaniem obowiązujących go opłat za okres co najmniej 6 miesięcy.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa.

#### § 28

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie do 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia tego prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

2. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu o innym przeznaczeniu.

#### § 29

1. W przypadku istnienia zadłużenia obciążającego prawo do lokalu, następcą prawnym obejmującym prawo do lokalu w Spółdzielni odpowiada za nie solidarnie ze zbywcą tego prawa.

2. Powyższa zasada dotyczy również rozliczenia aktywów.

3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymogom Statutu.

#### § 30

1. Członek Spółdzielni może wystąpić z niej za 3-miesięcznym wypowiedzeniem złożonym na piśmie na koniec miesiąca kalendarzowego. Na wniosek członka za zgodą Spółdzielni okres wypowiedzenia może być skrócony.

2. Członka zmarłego i osobę prawną, której byt prawny ustał skreśla się z rejestru członków ze skutkiem na dzień tego wydarzenia. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.

3. Spółdzielnia może członka wykreślić bądź wykluczyć:

a) wykreślenie może nastąpić, gdy członek nie wykonuje obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych, a w szczególności:

- nie wpłacił w terminie udziałów, o których mowa w § 13 niniejszego Statutu,

- opuścił lokal i nie pozostawił adresu,

- nie posiada wkładu,

- zbył prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,

b) wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami, tj. jeżeli członek:

- uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,

- narusza postanowienia Statutu Spółdzielni, jej regulaminów i uchwał organów,

- poważnie narusza zasady współżycia społecznego.

4. Wykreślenie lub wykluczenie staje się skuteczne z chwilą:

a) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej,

b) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej.

5. Wykreślenia lub wykluczenia dokonuje Rada Nadzorcza po wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka. Zawiadomienie o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej z informacją o możliwości złożenia wyjaśnień, zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu - ma moc



prawną doręczenia. Postępowania wewnątrzspółdzielczego odwoławczego nie przewiduje się. Członkowi wykreślonemu lub wykluczonemu z członkowstwa w spółdzielni przysługuje prawo do zaskarżenia uchwały na drodze postępowania sądowego.

6. Jeżeli większość właścicieli lokali, w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, podejmie uchwałę, że w zakresie praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.), to z dniem jej podjęcia wygasa członkostwo tych właścicieli w Spółdzielni.

7. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu, członkostwo osób wymienionych w ust. 6 w Spółdzielni wygasa.

#### § 31

1. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku Spółdzielni.
2. Członek może rozporządzać swoimi roszczeniami do Spółdzielni o wypłatę udziałów oraz zwrot wkładów lub o wypłatę ich równowartości ze skutecznością od dnia, w którym roszczenia te stały się wymagalne.

#### § 32

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, stan cywilny, datę i miejsce urodzenia, numer PESEL, miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę oraz numer NIP i REGON), wysokość (zadeklarowanych i wniesionych) udziałów, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne, zmiany danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka ma prawo przeglądać rejestr w części dotyczącej członka.

#### § 33

1. Były członek, który został wykluczony ze Spółdzielni w wyniku zaległości z tytułu należnych opłat może ubiegać się o ponowne przyjęcie do Spółdzielni po spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) upłynął okres 1 roku od daty ostatecznego wykluczenia,
- 2) w ww. okresie regularnie i w pełnej wysokości uiszczał należne Spółdzielni opłaty,
- 3) nie zalega z bieżącymi płatnościami.

2. Możliwość ponownego przyjęcia do Spółdzielni nie dotyczy osób, które:

- 1) zostały wykluczone w wyniku naruszenia zasad współżycia społecznego,
- 2) działały lub działają na szkodę Spółdzielni lub jej członków,
- 3) w stosunku do której został wniesiony do Sądu akt oskarżenia,

w sprawach dotyczących działania przeciwko Spółdzielni albo zaniechania wobec Spółdzielni.

3. W sprawach ponownego przyjęcia w poczet członków Spółdzielni mają zastosowanie przepisy określone w § 11-13 Statutu.

#### **IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

##### § 34

Organami Spółdzielni są:

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

##### § 35

1. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje uchwałą w głosowaniu tajnym.
2. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.

##### § 36

1. Organy Spółdzielni, określone w § 34 pkt 2-3 mogą ważnie obradować i podejmować uchwały jedynie w obecności więcej niż połowy członków tych organów. Tryb zwoływania posiedzeń oraz sposób i warunki podejmowania uchwał uregulowany jest w regulaminach:

- 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) Zarządu.
2. Walne Zgromadzenie uchwała regulamin swoich obrad.
3. Regulamin Rady Nadzorczej określony w ust. 1 uchwała Rada Nadzorcza.
4. Członkostwo w Radzie Nadzorczej w czasie trwania kadencji ustaje w następujących przypadkach:
- 1) wskutek zrzeczenia się mandatu,
  - 2) odwołania przez organ, który dokonał wyboru,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) śmierci,
  - 5) cofnięcia pełnomocnictwa w przypadku pełnomocnika osoby prawnej.
5. W miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygaś z przyczyn wymienionych w ust. 4, wchodzi kandydat, który w wyborach do organu tej kadencji uzyskał największą w kolejności liczbę głosów. W przypadku braku takiego kandydata na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, odbywającym się po utracie mandatu, przeprowadza się wybory uzupełniające.
6. Kadencja nowego członka Rady Nadzorczej upływa z końcem kadencji całej Rady Nadzorczej.

#### **WALNE ZGROMADZENIE**

##### § 37

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Członek bierze udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych i członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi - przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.

3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.

4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście. Pracownicy Spółdzielni, jeżeli nie są członkami Spółdzielni uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym. Członkowie Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć w każdej części Walnego Zgromadzenia.

5. Członek, którego sprawa jest rozpatrywana na Walnym Zgromadzeniu ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu. Szczegółowe zasady uczestnictwa członka i tych osób określa Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia.

6. Gdy liczba członków Spółdzielni przekracza 500 osób, Walne Zgromadzenie może odbywać się w częściach. Ewentualne zasady podziału na liczbę części i zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, biorąc pod uwagę liczbę członków Spółdzielni (według stanu na dzień 1 stycznia danego roku) oraz uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w poszczególnych nieruchomościach i osiedlach. Nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

7. Członek Spółdzielni może brać udział tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Zastrzeżenie to nie dotyczy członków Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

#### § 38

1. Do właściwości Walnego zgromadzenia należy:

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych i występowania z nich,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,

- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) wybór członków Rady Nadzorczej oraz ich odwoływanie.

2. Postanowienia ust. 1 pkt 5 nie stosuje się do ustanowienia i przenoszenia prawa odrębnej własności lokali dokonanych dla realizacji zadań określonych w § 9 Statutu.

3. Zarząd na Walnym Zgromadzeniu składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni w poprzednim okresie obrachunkowym.

#### § 39

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

2. Z ważnych powodów Walne Zgromadzenie może być również zwołane przez Zarząd w każdym innym czasie.

3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:

- 1) Rady Nadzorczej,
- 2) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia przez członków, o których mowa w ust. 3 pkt 2 składane jest w oryginale, poprzez złożenie przez te osoby pod tym żądaniem swoich podpisów wraz z podaniem adresu zamieszkania i numeru członkowskiego. Pismo zawierające żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia zainteresowane osoby składają w Biurze Spółdzielni. Żądania zwołania Walnego Zgromadzenia nie spełniające warunków określonych w Statucie nie wywołują skutków prawnych.

#### § 40

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał zawiadamia się członków na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia albo jego pierwszej części poprzez złożenie zawiadomienia w ww. terminie w skrzynce pocztowej dla danego lokalu oraz umieszczenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń w poszczególnych budynkach, Biurze Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Członka oczekującego na ustanowienie na jego rzecz prawa do lokalu zawiadamia się poprzez wysłanie zawiadomienia listem zwykłym.

2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na 15 dni przed datą zwołania Walnego Zgromadzenia albo jego pierwszej części, podając jednocześnie terminy i miejsca odbycia pozostałych części Walnego Zgromadzenia.

3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia albo jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków, wraz z uzasadnieniem musi być podpisany, przez co najmniej 10 członków. Żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia jest wiążące dla Zarządu w sytuacji gdy zostanie złożone przez co najmniej 1/10 członków Spółdzielni.

4. W przypadku przewidzianym w ust. 3 zgłoszenie żądania umieszcza się w porządku obrad Walnego Zgromadzenia jako dodatkowe sprawy. Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków Spółdzielni na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia albo jego pierwszej części, poprzez wywieszenie w Biurze Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń w poszczególnych budynkach.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia albo pierwszej jego części.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
7. W przypadku, gdy porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia objęty jest wybór członków Rady Nadzorczej, kandydatów na członków Rady Nadzorczej mają prawo zgłaszać członkowie na Walnym Zgromadzeniu, a gdy Walne Zgromadzenie jest podzielone na części – na jego pierwszej części.
8. Kandydat na członka Rady Nadzorczej powinien posiadać odpowiednie przygotowanie merytoryczne do pełnienia funkcji oraz dawać rękojmię należytego wywiązywania się z obowiązków ciążących na członku Rady Nadzorczej, tj. m.in.: nie zalegać z opłatami na rzecz Spółdzielni, nie działać na szkodę Spółdzielni lub nie narażać Spółdzielni na utratę dobrego imienia, przestrzegać zasad współżycia społecznego. W stosunku do kandydata nie może być prowadzone postępowanie karne w sprawach dotyczących działania przeciwko albo zaniechania wobec Spółdzielni.
9. Do każdego zgłoszenia kandydatury na członka Rady Nadzorczej, w terminie określonym w ust. 7, należy załączyć pisemne oświadczenie wskazanej w zgłoszeniu osoby o wyrażeniu przez nią zgody na kandydowanie do Rady Nadzorczej, pod rygorem nieuwzględnienia tej osoby na liście kandydatów.
10. Zweryfikowani pod względem formalnoprawnym kandydaci na członków Rady Nadzorczej umieszczani są na projekcie listy kandydatów.
11. Poszczególni kandydaci z listy kandydatów są poddawani głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu. W przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części, w trakcie trwania poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, poza pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia nie można już zgłaszać dalszych kandydatów.
12. Członkowie Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu albo Członkowie Spółdzielni na danej części Walnego Zgromadzenia wybierają członków Rady Nadzorczej, zgodnie z liczbą przysługujących mandatów.
13. Mandat członka Rady Nadzorczej, uzyskują kandydaci, którzy otrzymali najwyższą liczbę głosów oddanych „za”.

#### § 41

Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 40.

#### § 42

1. Walne Zgromadzenie albo jego części są ważne niezależnie od liczby obecnych na nich członków.
2. W przypadku, gdy dana część Walnego Zgromadzenia nie odbędzie się z przyczyn niezależnych od Spółdzielni, wówczas uznaje się, że dana część Walnego Zgromadzenia odbyła się, a członkowie tej części zrezygnowali z prawa głosu.
3. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w Walnym Zgromadzeniu albo we wszystkich jego częściach, na których uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyło łącznie, co najmniej 3% ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

4. Obrady Walnego Zgromadzenia albo jego części otwiera Prezes Zarządu, a w przypadku jego nieobecności Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
5. Na Walnym Zgromadzeniu albo jego każdej części, spośród obecnych członków, wybierane jest Prezydium w składzie, co najmniej: Przewodniczący, Sekretarz.
6. Na Walnym Zgromadzeniu albo na jego każdej części spośród członków wybierane są według potrzeb komisje. Sposób wyboru i tryb pracy poszczególnych komisji określa Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia.
7. Uchwały na Walnym Zgromadzeniu albo na jego każdej części podejmowane są zwykłą większością głosów chyba, że ustawa lub statut wymaga uzyskania kwalifikowanej większości głosów.
8. Z zastrzeżeniem § 35 ust. 1 głosowanie na Walnym Zgromadzeniu albo jego części odbywa się jawnie. Jednakże na żądanie większości członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu albo jego części zarządza się głosowanie tajne.
9. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia albo jego wszystkich części, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
10. W przypadku gdy Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokoły, które są podpisane przez przewodniczącego, sekretarza i protokołującego daną część Walnego Zgromadzenia.
11. Po zakończeniu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, w terminie 7 dni zbierają się: Przewodniczący Obrad i Sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, którzy na podstawie protokołów tych zebrań stwierdzają odbycie Walnego Zgromadzenia w Spółdzielni, dokonują zsumowania liczby członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, liczby głosów oddanych „za przyjęciem” i „za odrzuceniem” każdej uchwały oraz autoryzują treść podjętych uchwał - sporządzając i podpisując na tę okoliczność wspólny protokół Walnego Zgromadzenia, zawierający zbiorcze wyniki wszystkich przeprowadzonych głosowań jawnych i tajnych.
12. O przyjętych lub odrzuconych uchwałach Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia członków poprzez umieszczenie stosownej informacji na stronie internetowej Spółdzielni.
13. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia.

#### § 43

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wnosi Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje Rada Nadzorcza przez ustanowionego pełnomocnika.

## **RADA NADZORCZA**

### § 44

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### § 45

1. Rada Nadzorcza składa się z co najmniej trzech członków wybranych przez Walne Zgromadzenie.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni. 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 Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
5. Kadencja Rady Nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata.

### § 46

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) przeprowadzanie 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. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
5. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
6. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
7. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
8. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.

§ 47

W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

**ZARZĄD**

§ 48

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd podejmuje wszystkie decyzje, niezastrzeżone w ustawach, o których mowa w § 3 lub w Statucie innym organom Spółdzielni, działając w granicach określonych ustawami, postanowieniami Statutu oraz zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.
3. Tryb pracy Zarządu oraz podział czynności pomiędzy członków Zarządu określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 49

Zarząd składa się z dwóch osób, w tym Prezesa i Zastępcy Prezesa - powoływanych przez Radę Nadzorczą.

§ 50

Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu albo jeden członek Zarządu i pełnomocnik, a w przypadku Zarządu jednoosobowego Prezes i pełnomocnik albo dwaj pełnomocnicy.

§ 51

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

**PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU**

§ 52

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków, do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w wysokości określonej w Statucie albo kolejnych uchwałach Walnego Zgromadzenia, nie większej niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę:  
- przewodniczący Rady Nadzorczej – 18 % minimalnego wynagrodzenia za pracę



- członkowie prezydium Rady – 15 % minimalnego wynagrodzenia za pracę

- członek Rady Nadzorczej – 12% minimalnego wynagrodzenia za pracę

5. Jeżeli w danym miesiącu kalendarzowym członek Rady Nadzorczej nie uczestniczył w żadnym posiedzeniu Rady Nadzorczej wówczas za dany miesiąc kalendarzowy wynagrodzenie nie przysługuje.

6. Członkom Rady Nadzorczej dokonuje się potrąceń wynagrodzenia za nieobecność na posiedzeniu proporcjonalnie do liczby posiedzeń w danym miesiącu.

7. Obecność na posiedzeniu należy potwierdzić podpisem na liście obecności.

#### § 53

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni zgodnie z art. 56 § 3 Prawa spółdzielczego. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

2. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi, zarządzanie innymi wspólnotami mieszkaniowymi, prowadzenie działalności inwestycyjnej, usługowej i remontowej w zakresie budownictwa mieszkaniowego i towarzyszącego oraz obrotu nieruchomościami.

#### § 54

W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w § 53 - Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności. Najbliższe Walne Zgromadzenie zadecyduje o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej. Nie jest konieczne zwoływanie w tym celu Walnego Zgromadzenia.

#### § 55

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu ds. działalności gospodarczej Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej lub w drugim stopniu linii bocznej.

#### § 56

Członkostwo w Radzie Nadzorczej ustaje z datą nawiązania stosunku pracy pomiędzy członkiem Rady Nadzorczej a Spółdzielnią.

#### § 57

1. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz Likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.

2. Niezależnie od odpowiedzialności cywilnej, o której mowa w ust. 1, członkowie organów Spółdzielni albo Likwidator ponoszą odpowiedzialność karną o której mowa w przepisach określonych w § 3 Statutu.

## **V. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU**

### § 58

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ma swoje źródło:

- 1) w przydziale wydanym przed 24 kwietnia 2001 r.,
- 2) w umowie o spółdzielcze prawo do lokalu.

2. Umowa o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu stanowi zobowiązanie Spółdzielni do oddania lokalu do używania, a dla członka zobowiązanie do wniesienia wkładu mieszkaniowego oraz uiszczania opłat, o których mowa w ustawie wymienionej w § 3 pkt 2 i w Statucie Spółdzielni.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem, a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta, pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

### § 59

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest nierozdzielnie związane z członkostwem w Spółdzielni.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Wkład mieszkaniowy podlega dziedziczeniu.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz przypadkach określonych w § 27 niniejszego Statutu i w ustawie, o której mowa w § 3 pkt. 2.

### § 60

1. Wkład mieszkaniowy stanowi różnicę między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztu budowy lokalu).

2. Wartość i przydatność nakładów na trwale związanych z lokalem ustala rzeczoznawca majątkowy.

3. Regulamin ustalania, wnoszenia wkładu mieszkaniowego uchwała Rada Nadzorcza.

4. Zbycie wkładu mieszkaniowego nie stanowi podstawy do ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na rzecz nabywcy.

### § 61

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 przedstawić 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 przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy 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.

3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w ust. 1 i 2, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.

#### § 62

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. Przepis § 63 stosuje się odpowiednio.

2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w ust. 1, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

#### § 63

W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w § 64 ust. 3, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

#### § 64

1. Do zachowania roszczeń, o których mowa w § 63 - 65, 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 wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

2. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w § 65, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącą osobę, której członkostwo ustało.

3. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w § 65, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, ustaloną zgodnie z przepisami ustawy, o której mowa w § 3 pkt. 2.

4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w § 66 przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

#### § 65

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 zobowiązań Spółdzielni związanych z budową (o których mowa w art. 10, ust. 1, pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), w tym w szczególności:

- odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

- kwoty umorzonego Spółdzielni kredytu, a także otrzymanej przez Spółdzielnię dotacji ze środków publicznych lub z innych środków.

2) spłaty wszelkich długów przypadających na ten lokal, a w szczególności:

- zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w której znajduje się jego lokal,

- zadłużenia związanego z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

2. Umowa o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powinna być zawarta, pod rygorem nieważności - w formie pisemnej.

3. Koszty zawarcia umowy notarialnej ustanowienia własności oraz koszty założenia księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### § 66

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w stosunek najmu chyba, że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

### **VI. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU**

#### § 67

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ma swoje źródło:

1) w przydziale wydanym przed 24 kwietnia 2001 r.,

2) w umowie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

#### § 68

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom niniejszego Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, dziedzicznym i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

4. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne, jeżeli część ta nie spełnia wymagań samodzielnego lokalu.

5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia współprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 69

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 70

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu.

§ 71

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał ustalonej umowy warunków wpłaty wkładu budowlanego i przypadających na niego innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 72

1. Jeżeli 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. 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.

§ 73

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 25, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji.
2. Z żądaniem, o którym mowa wyżej, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
3. Osobom, których lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do innego lokalu.

§ 74

1. 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.
2. Prawo, o którym mowa w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu, w terminie do 6 miesięcy od daty przekazania lokalu na rzecz Spółdzielni.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu nie wniesionej przez członka części wkładu budowlanego, kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na

sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu w części niespłaconej, odsetek od tego kredytu oraz należności z tytułu obciążenia hipoteki. Obowiązek Spółdzielni powstaje z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### § 75

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego lokalu. Wartość ustala się na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ustalonej w sposób przewidziany w ust. 1 potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 1 i 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
5. Regulamin rozliczeń uchwała Rada Nadzorcza.

#### § 76

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 po dokonaniu:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty wszelkich długów przypadających na ten lokal,a w szczególności:
  - zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w której znajduje się jego lokal,
  - zadłużenia związanego z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Koszty zawarcia umowy notarialnej, koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu, wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni.

#### § 77

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

#### § 78

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

## **VII. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU**

### § 79

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera pisemną umowę o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu powinna zawierać zobowiązanie Spółdzielni do wybudowania lokalu określonego, co do rodzaju, powierzchni, pomieszczeń przynależnych, ich położenie, określać zakres rzeczowy robót według określonych zasad ustalania wysokości kosztów budowy, zobowiązanie członka do zapłacenia wyliczonych przez Spółdzielnię kosztów: budowy lokalu, gruntu, kredytu, zobowiązań podatkowych i odsetek oraz opłat związanych z budową tego lokalu składających się na wkład budowlany. Spółdzielnia może zastosować współczynniki korekcyjne wkładu w zależności od atrakcyjności lokalu, jego położenia i dostępu do windy.
3. Zasady ustalania i wnoszenia wkładów budowlanych w formie uchwały określa Zarząd przed datą rozpoczęcia inwestycji.
4. Członek ponosi wszelkie koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.

### § 80

1. Z datą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje ekspektatywa odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie ekspektatywy jest skuteczne w przypadku zawarcia umowy w formie aktu notarialnego o zbyciu ekspektatywy.

### § 81

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku wypowiedzenia jej przez jedną ze stron.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć tę umowę, jeżeli członek uchybi harmonogramowi na kwotę wpłat równą 20% kosztów budowy w okresie 3 miesięcy. Wypowiedzenie następuje z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu, w wyniku wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub członka, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Spółdzielnia ma prawo odstąpić od umowy bez wypowiedzenia, gdy członek Spółdzielni nie wywiązał się w terminie z finansowych warunków wniesienia wkładu budowlanego lub innych zobowiązań określonych w umowie o budowę lokalu.
4. W przypadku rozwiązania umowy Spółdzielnia zwraca członkowi wpłacony wkład (część wkładu) i wpłaty na inne zobowiązania określone w umowie o budowę lokalu, po zawarciu umowy o budowę przedmiotowego lokalu z innym członkiem i dokonaniu przez niego należnych wpłat, bez odsetek, po potrąceniu kosztów manipulacyjnych.

### § 82

1. Po wybudowaniu lokalu i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku, Spółdzielnia w terminie 3 miesięcy ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków lub osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie tego prawa.

### § 83

1. Prawo odrębnej własności lokalu może należeć do kilku osób.

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków właściciela odrębnej własności lokalu, nabywcy tego prawa, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 84

Określenie przedmiotu odrębnej własności lokalu następuje na podstawie uchwały Zarządu.

§ 85

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 45 Statutu stosuje się odpowiednio.

## **VIII. LOKALE O INNYM PRZEZNACZENIU**

§ 86

1. Do lokali o innym przeznaczeniu stosuje się odpowiednio przepisy Statutu o prawie odrębnej własności.

2. Prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym stanowi ułamkowy udział we współwłasności garażu. Udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.

## **IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

§ 87

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni. Regulamin Gospodarki Finansowej uchwała Rada Nadzorcza.

§ 88

Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 89

1. W Spółdzielni tworzy się następujące fundusze:

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
- 4) fundusz wkładów budowlanych,

fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, zwany funduszem remontowym,

2. Regulaminy tworzenia funduszy wymienionych w ust. 1 pkt 1-8 - uchwała Rada Nadzorcza.

3. Na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia mogą być tworzone również inne fundusze celowe

4. Wkłady zaliczkowe nie są waloryzowane.

§ 90



1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy, o której mowa w § 3 pkt 2 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Pożytki i inne przychody z majątku Spółdzielni przypadają do podziału według powierzchni użytkowej lokalu należącego do członka Spółdzielni. Mogą one być przeznaczone na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz na remonty zasobów. Stosowna uchwałę w tej sprawie podejmuje Walne Zgromadzenie.
3. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego, a umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
4. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali.

#### § 91

Straty bilansowe Spółdzielnia pokrywa z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz - z funduszu udziałowego i w następnej kolejności z funduszu remontowego i pozostałych funduszy.

#### § 92

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.

Roczne sprawozdania z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu wykląda się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na piętnaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia albo jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

### **X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### § 93

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o zobowiązaniu członków do wpłacenia dodatkowych udziałów na cele określone w uchwale.
2. Członkowie Spółdzielni dokonujący przekształceń spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność zobowiązani są do pokrycia kosztów związanych z przygotowaniem dokumentów niezbędnych do zawarcia aktu notarialnego.
3. Zmiana Statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.
4. Uchwalony Statut i jego zmiany uzyskują moc prawną z dniem uzyskania wpisu w Krajowym Rejestrze Sadowym.