

*Załącznik nr 1 do uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni nr 10/2022 z dnia 15.11.2022 r. – tekst jednolity Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Barbara” w Chorzowie*



# STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BARBARA” w Chorzowie

## I. CZĘŚĆ OGÓLNA

### DZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### §1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Barbara” zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Spółdzielnia może używać skrótu nazwy SM „Barbara”.
3. Siedzibą Spółdzielni jest Miasto Chorzów. Biuro Zarządu Spółdzielni mieści się przy ul. Wiejskiej 8.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieokreślony.

#### §2.

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które prowadzi wspólną działalność w interesie swoich członków.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze oraz i innych ustaw, a także na podstawie zarejestrowanego Statutu i Regulaminów.

#### § 3.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i najemców oraz ich rodzin, przez dostarczanie samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

#### § 4.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
  - 2) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie na podstawie umowy,
  - 6) prowadzenie działalności związanej z kulturą, rekreacją i sportem na rzecz swoich członków i ich rodzin,
  - 7) produkcja energii cieplnej dla potrzeb własnych zasobów mieszkaniowych i odbiorców zewnętrznych.
2. Przedmiot działalności określony w ust. 1 Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - 2) udzielanie pomocy organizacyjnej członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych,
  - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
3. Dla realizacji zadań określonych ww. zadań Spółdzielnia może:
  - 1) prowadzić działalność inwestycyjną, remontową, modernizacyjną oraz konserwacyjną na potrzeby własne,
  - 2) zarządzać nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,

- 3) zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
  - 4) zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi,
  - 5) prowadzić pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, w tym nabycia lub zbycia prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego, domu jednorodzinnego i garażu,
  - 6) prowadzić działalność w dziedzinie rynku kapitałowego, w celu uzyskiwania odsetek od wkładów oszczędnościowych i środków na rachunkach bankowych oraz obligacji.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność samodzielnie lub wspólnie z innymi podmiotami gospodarczymi, kierując się zasadami rachunku ekonomicznego. W ramach tej działalności Spółdzielnia:
- 1) nabywa prawo własności lub użytkowania wieczystego względem nieruchomości niezbędnych do realizacji statutowych zadań,
  - 2) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem własnym i powierzonym na mocy ustawy i zawartych umów,
  - 3) prowadzi zakłady działalności pomocniczej i wykonawstwo własne,
  - 4) prowadzi, organizuje i wspomaga działalność społeczno – kulturalną dla członków i ich rodzin oraz innych osób zamieszkujących w domach zarządzanych przez Spółdzielnię,
  - 5) organizuje wśród mieszkańców wzajemną pomoc i krzewi kulturę współżycia,
  - 6) w budynkach stanowiących jej własność wynajmuje lokale mieszkalne i użytkowe osobom fizycznym i prawnym, które są jej członkami, jak i osobom, które nie są ze Spółdzielnią w żaden sposób związane,
  - 7) może tworzyć lub uczestniczyć w innych organizacjach społecznych i gospodarczych, jak też zawierać umowy o współpracy z innymi osobami fizycznymi, prawnymi oraz jednostkami nie posiadającymi osobowości prawnej dla realizacji celów i zadań statutowych. Spółdzielnia może też przystąpić do związków rewizyjnych i związków gospodarczych,
  - 8) może prowadzić nadzór techniczny i obsługę inwestorską przy budowie przez członków domów mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży wg zasad określonych przez Radę Nadzorczą,
  - 9) wynajmuje tereny zabudowane i niezabudowane stanowiące jej własność lub znajdujące się w wieczystym użytkowaniu,
  - 10) może uczestniczyć w budowie mieszkań socjalnych dla potrzeb Spółdzielni w ramach współdziałania z władzami lokalnymi i samorządem terytorialnym.
5. Działalność Spółdzielni, o której mowa w ust.1 – 4, jest działalnością gospodarczą.
6. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzje o zbyciu udziałów (akcji) tych organizacji.

## **DZIAŁ 2. CZŁONKOWIE**

### **§ 5.**

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) nabycia ekspektatywy własności,
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
6. Jeżeli okoliczności określone w poprzednich ustępach zaistniały przed 9.09.2017r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo 9.09.2017 r.
7. W przypadkach określonych w poprzednich ustępach Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
8. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w powyższych ustępach.
9. Członek Spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym zostało nabyte członkostwo.
10. Osoba o której mowa w powyższych ustępach jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w powyższych ustępach, do złożenia w formie pisemnej formularza rejestracyjnego zawierającego następujące jego dane:
  - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
  - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2,
  - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
  - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2, zobowiązanych do wnoszenia opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania do Spółdzielni,
  - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres poczty elektronicznej,
  - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
11. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 10 członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o zmianach przyjmuje się, że dane są aktualne.
12. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez

Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.

#### § 6.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub najem lokalu zakładowego o którym mowa w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni i najemcy lokalu zakładowego o którym mowa w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta oraz najemcy lokalu zakładowego z zastrzeżeniem ust. 12.
3. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
4. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.
5. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:
  - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
  - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2,
  - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
  - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2, zobowiązane do wnoszenia opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania do Spółdzielni,
  - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email,
  - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
6. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
7. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
8. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
9. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu jednego miesiąca od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
10. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu odmawiającej przyjęcia. Rada powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu roku od jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
11. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród

siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.

12. Najemca nie może być członkiem Spółdzielni, za wyjątkiem najemcy lokalu zakładowego o którym mowa w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 7.

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

1. przestrzegać postanowień Statutu, Regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni w formularzu rejestracyjnym,
3. uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
4. pokryć koszty nabycia przez Spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu,
5. utrzymywać zajmowany przez siebie lokal w należytym stanie oraz współdziałać w ochronie dobra wspólnego,
6. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
7. korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
8. na żądanie Zarządu zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje oraz dokonania odczytów urządzeń pomiarowych i rozliczeniowych,
9. informować na piśmie o zmianie ilości osób wspólnie zamieszkałych w lokalu,
10. informować o awariach w lokalu, zwłaszcza gdy zostały zalane lub w inny sposób doznały szkody lokale sąsiednie,
11. wykonywać inne obowiązki określone w Statucie lub umowie zawartej ze Spółdzielnią.

#### § 8.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem 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 funkcjonariuszy Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpi pod nieobecność osoby pełnoletniej z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z tych czynności sporządza się protokół.
3. Osoba korzystająca z lokalu po wcześniejszym uzgodnieniu terminu powinna udostępnić lokal Spółdzielni w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem.
4. Osoba korzystająca z lokalu jest zobowiązana ponadto do udostępnienia lokalu w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników, oraz odczytu wskazań tych urządzeń, a także innych kontroli określony w przepisach prawa.

#### § 9.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
  - 1) wypowiedzenia członkostwa przez właściciela lokalu,
  - 2) likwidacji Spółdzielni,
  - 3) podziału Spółdzielni i przejścia członka do nowopowstałej Spółdzielni,
  - 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku ustania jej bytu prawnego,
  - 5) okoliczności określonych w § 11.

#### § 10.

1. Członek będący właścicielem lokalu lub najemcą lokalu zakładowego o którym mowa w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu wypowiedzenia.
3. W razie zmiany przez członka lokalu na inny w zasobach Spółdzielni, na lokal w innej Spółdzielni lub na lokal nie będący w jej dyspozycji okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia następującego po dniu wypowiedzenia.

#### § 11.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
5. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
6. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
7. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1 – 6 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

#### § 12.

1. Zmarłego członka skreśla się rejestru członków Spółdzielni z dniem, w którym śmierć nastąpiła, a gdy chodzi o osobę prawną od dnia jej ustania.
2. Skreślenia dokonuje Zarząd.

### DZIAŁ 3. WPISOWE I UDZIAŁY

#### § 13.

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 9.09.2017r. wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 9.09.2017r. to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
5. Spółdzielnia zwraca udział w nominalnej wysokości z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie dwóch miesięcy po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
7. Wpisywane do 9.09.2017r. nie podlega zwrotowi.

### DZIAŁ 4. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

#### § 14.

1. Wnioski członków w sprawach pomiędzy członkiem a Spółdzielnią, które wynikają ze stosunku członkostwa, skierowane do Zarządu powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia oraz o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Od uchwały Zarządu przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu nie później jednak niż w ciągu 12 miesięcy od daty wniesienia odwołania. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony co najmniej 21 dni przed terminem.
5. W przypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej członek ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je.
6. Członek taki 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.
7. Uchwała Walnego Zgromadzenia kończy postępowanie wewnątrzspółdzielcze.
8. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie Statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
9. W przypadku odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien je rozpatrzyć.



10. W przypadku zaskarżenia do Sądu przez członka uchwały Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## **DZIAŁ 5. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **§ 15.**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego opartego na pełnym rozrachunku gospodarczym, przy zachowaniu korzyści członków Spółdzielni, na podstawie rocznych planów gospodarczych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane.
3. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się ze sprawozdaniem.

### **§ 16.**

1. Spółdzielnia zostały utworzone następujące fundusze:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 4) fundusz wkładów budowlanych,
  - 5) fundusz rezerwowy,
  - 6) fundusz remontowy scentralizowany,
  - 7) fundusz remontowy nieruchomości,
  - 8) fundusz wkładów zaliczkowych.
2. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej określającej zasady ich tworzenia oraz sposób gospodarowania funduszami oraz przewidziane w odrębnych przepisach.

### **§ 17.**

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

### **§ 18.**

1. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy zarówno członków Spółdzielni jak i osób nie będących członkami Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję oraz rozliczanie przychodów i poniesionych kosztów, ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z ust. 1; ewidencja oraz rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
3. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznaczają się na fundusz remontowy oraz na niegospodarczą działalność Spółdzielni.
4. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu remontowego.

### **§ 19.**

1. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami Statutu dotyczącymi gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości stosuje się przepisy powszechnie obowiązującego prawa.
2. Rada Nadzorcza może określić w drodze regulaminu szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach obowiązujących ustaw i postanowień Statutu.

#### § 20.

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może ona być przeznaczona na:
  - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni,
  - 2) zwiększenie funduszu remontowego,
  - 3) zwiększenie funduszu zasobowego.

#### § 21.

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
  - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
  - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 3.
5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 3.
7. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

#### § 22.

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.
2. Umowa o której mowa w ust. 1 może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.
3. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako zawarcie umowy między Spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.
4. Nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa Zarząd w uchwałach.

### § 23.

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak Zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Czynności przekraczające zakres zwykłego Zarządu dokonuje Spółdzielnia w imieniu członków Spółdzielni.
3. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.
5. Właściciele lokali będący członkami udzielają Spółdzielni upoważnienia do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego Zarządu.

### § 24.

1. Spółdzielnia doręcza pisma wymagające dowodu doręczenia przez swoich pracowników lub osoby upoważnione na adres lokalu w zasobach Spółdzielni. Jeżeli jest to niemożliwe, pisma doręcza przez operatora pocztowego lub firmę kurierską na adres lokalu w zasobach Spółdzielni lub na wskazany przez uprawnionego adres do doręczeń. Odbierający pismo potwierdza doręczenie swym podpisem ze wskazaniem daty doręczenia. W razie niemożności doręczenia przez operatora publicznego, przechowuje on pismo przez okres czternastu dni w swojej placówce pocztowej. Zawiadomienie o pozostawieniu pisma wraz z informacją o możliwości jego odbioru w terminie czternastu dni licząc od dnia umieszczenia zawiadomienia w oddawczej skrzynce pocztowej. W przypadku niepodjęcia przesyłki w terminie siedmiu dni, pozostawia się powtórne zawiadomienie o możliwości odbioru przesyłki w terminie nie dłuższym niż czternaście dni od daty pierwszego zawiadomienia. Doręczenie uważa się za dokonane z upływem ostatniego dnia, a pismo pozostawia się w aktach Spółdzielni.
2. Pisma nie wymagające dowodu doręczenia wrzuca się do skrzynek oddawczych adresatów w budynkach Spółdzielni.
3. Spółdzielnia zawiadamia członków o zmianach wewnętrznych aktów normatywnych Spółdzielni dotyczących ogółu członków przez wyłożenie zmian w siedzibie Spółdzielni.

## II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

### DZIAŁ 1. PRAWA DO LOKALI

#### § 25.

1. W Spółdzielni istnieją następujące tytuły prawne do lokali:
  - 1) lokale mieszkalne:
    - a. najem,
    - b. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
    - c. odrębna własność lokalu z członkostwem,
    - d. odrębna własność lokalu bez członkostwa.
  - 2) lokale użytkowe:
    - a. najem.
  - 3) garaże:
    - a. najem,
    - b. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. W Spółdzielni mogą być ustanowione następujące tytuły prawne do lokali:

- 1) lokale mieszkalne:
  - a. najem,
  - b. odrębna własność z członkostwem,
  - c. odrębna własność lokalu bez członkostwa.
- 2) lokale użytkowe:
  - a. najem.
- 3) garaże:
  - a. najem,
  - b. odrębna własność z członkostwem,
  - c. odrębna własność lokalu bez członkostwa.

#### § 26.

1. W Spółdzielni ustanawiane, przekształcane, zbywane oraz wygaszane są prawa do lokali na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i innych przepisach prawnych.
2. W zakresie określonym w ust. 1, nie uregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych Rada Nadzorcza może uchwalić regulamin, w szczególności określający zasady:
  - 1) zawierania umów w sprawie budowy lokali,
  - 2) zawierania z członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, umów o przeniesienie własności lokali,
  - 3) wnoszenia, ustalania i waloryzacji oraz rozliczania wkładu mieszkaniowego i budowlanego,
  - 4) rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu,
  - 5) uprawnień członka Spółdzielni do zamiany lokalu,
  - 6) przeprowadzania przetargów na przenoszenie własności lokali.

#### § 27.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:
  - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom,
  - 2) zrzeczenia się prawa przez osobę, której przysługuje,
  - 3) rozwiązania za porozumieniem stron,
  - 4) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.

#### § 28.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Przez wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu rozumie się wartość rynkową lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat wnoszonych do Spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
6. Przez określone w ust. 5 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu określonymi w ust. 1.
7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

#### § 29.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, która ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, którą Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się wszystkie należności i obciążenia prawa do lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest jego opróżnienie.

#### § 30.

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być zarówno członkowie, jak i inne osoby fizyczne posiadające pełną zdolność do czynności prawnych oraz osoby prawne.
2. W przypadku konieczności wystąpienia zapewnienia określonego rodzaju usług lub działalności handlowej dla Spółdzielni, Zarząd wynajmuje lokal najemcy zapewniając mu realizację powyższego celu.
3. W przypadku wielości ofert wyboru najemcy dokonuje Zarząd Spółdzielni.

#### § 31.

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Czynsz najmu nie może być niższy od kosztów utrzymania lokalu ponoszonych przez Spółdzielnię.
3. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.

#### § 32.

1. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji zabezpieczającej dla lokalu i urządzeń w tym lokalu. W uzasadnionych przypadkach decyzją Zarządu najemca może być zwolniony z wnoszenia kaucji zabezpieczającej.
2. Wysokość kaucji i termin wpłaty określa Zarząd Spółdzielni.

#### § 33.

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię Mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego,

państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia, Spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego: spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu oraz wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania: wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie, bądź wynikającej z kosztów dokonanych przez Spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez Spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

3. Wysokość ustalonego przez Spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców wynosi 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców.
4. W przypadku najemców, którzy nabyli prawo do lokalu w terminie innym niż wymieniony w ust. 2 wysokość ustalonego wkładu budowlanego wnoszonego przez tych najemców wynosi 80% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców.
5. Koszt operatów szacunkowych pokrywa wnioskodawca.
6. Najemcy wnioskujący o przeniesienie własności lokalu są zobowiązani wpłacić należności warunkujące zmianę tytułu w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku i nie powinien przekraczać 3 miesięcy.
7. Spółdzielnia przystępuje do podpisania umowy o przeniesienie własności lokalu w miesiącach: marzec, czerwiec, wrzesień i grudzień po uregulowaniu przez najemcę należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.
8. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu następuje na pisemne żądanie mieszkańca, po dokonaniu przez niego spłaty zadłużenia z tytułu opłat. Spółdzielnia zawiera umowę w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają wnioskodawcę.

## **ZAMIANY**

### **§ 34.**

1. Zamiana mieszkania na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie własnościowego prawa wymaga przeniesienia prawa do tego lokalu w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
2. Zamiana pomiędzy członkiem (najemcą) Spółdzielni i członkiem innego podmiotu wymaga zgody obu stron.

## **DZIAŁ 2. UŻYWANIE LOKALI I OPLATY**

### **§ 35.**

1. Otrzymany przez członka Spółdzielni lokal może być używany wyłącznie zgodnie z umową.
2. 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 zmianą przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

### § 36.

Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### § 37.

1. Członkowie w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością.
2. Koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymywaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacja w kosztach administracji i Zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną. Rozliczenie kosztów następuje zgodnie z ust. 10.
3. Koszty związane z lokalami użytkowymi i mieszkalnymi, w których prowadzona jest działalność gospodarcza odnoszone są do lokalu przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymywaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacja w kosztach administracji i Zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną zgodnie z ust. 8.
4. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są zobowiązani 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. Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, koszty TV, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
5. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są zobowiązane 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.
6. 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 uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
7. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. Odniesienie kosztów na osobę lub jednostkę rozliczeniową (powierzchnia, wskazanie urządzenia pomiarowego, wskazanie podzielnika kosztów, standard wyposażenia mieszkania i budynku, charakter lokalu, lokalizacja itp.) i wynikające z tego opłaty przy uwzględnieniu zatwierdzonego planu gospodarczego i zawartych umów, a także zobowiązań wynikających z §7 Statutu, określa i realizuje Zarząd. Taki sposób rozliczeń dotyczy także wszystkich kosztów powstałych w czasie i w związku z prowadzonym procesem inwestycyjnym.
9. Rada Nadzorcza może ustalić pobieranie indywidualnych opłat od członków za czynności nie ujęte w kosztach działalności Spółdzielni.

### § 38.

Członkowie Spółdzielni uczestniczą w spłacie kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego na realizację ich zadania inwestycyjnego, przypadającego na dany lokal w wysokości i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą lub innych unormowań prawnych umożliwiających obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.

### § 39.

1. Opłaty o których mowa w § 37 i 38 Statutu, członek uiszcza co miesiąc z góry do 25 dnia każdego miesiąca.
2. Od niewpłacanych w terminie należności, o których mowa w § 39 i 40 Statutu Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności.
3. Za opłaty o których mowa ust. 1, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni odpowiadają:
  - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
  - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 3 pkt 1) ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres i stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
5. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat należnych Spółdzielni.
6. Wszelkie potrącenia lub niedopłaty w zakresie naliczeń opłat stałych lub zaliczkowych traktowane są jako zaległości w opłatach.

### § 40.

Postanowienia niniejszego działu stosuje się odpowiednio do osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz do właścicieli lokali nie będących członkami, a także najemców.

## III. OGANY SPÓLDZIELNI

### § 41.

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni o których mowa w ust.1 pkt 2 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko oddane za i przeciw.

## DZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE

### § 42.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należy:
  - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej, w tym także podejmowanie uchwał w zakresie uczestniczenia w kosztach związanych z działalnością społeczną i kulturalną,



- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w głosowaniu jawnym,
  - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu po lustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
  - 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
  - 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady,
  - 9) uchwalanie zmian Statutu (większością 2/3 głosów),
  - 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
  - 11) wybór spośród członków Spółdzielni delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i delegata na Kongres Spółdzielczości,
  - 12) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
  4. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
  5. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie członka może być zaskarżona do sądu.

#### § 43.

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Formularz pełnomocnictwa stanowi załącznik do Statutu.
5. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście na Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
6. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
7. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
8. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału.
9. Lista pełnomocnictw z danej części podlega odczytaniu po rozpoczęciu określonej części Walnego Zgromadzenia.
10. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad.
11. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
12. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
13. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
14. 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.
15. Ekspertem może być osoba posiadająca co najmniej stopień naukowy doktora.
16. Pomoc prawną może świadczyć adwokat lub radca prawny.

17. Warunkiem uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu jest punktualne przybycie i okazanie dokumentów uprawniających do udziału oraz dokumentów tożsamości.
18. W Walnym Zgromadzeniu bierze udział Zarząd i osoby zaproszone przez Zarząd oraz obsługa ekspercka i techniczna.
19. W prezydium i komisjach mogą działać wyłącznie członkowie Spółdzielni.
20. Do czasu wyboru Komisji mandatowo-skrutacyjnej głosy liczą osoby wskazane przez prowadzącego obrady.

#### § 44.

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków.Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
3. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech 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.
4. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub 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. Członkowie są zawiadamiani o Walnym Zgromadzeniu poprzez wywieszenie kopii zawiadomienia na tablicach informacyjnych w zasobach Spółdzielni. Dodatkowo zawiadomienie publikuje się na stronie internetowej Spółdzielni.

#### § 45.

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w ustalonym i podanym do wiadomości przez Zarząd porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłosić: Rada Nadzorcza, Zarząd i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane do wglądu w siedzibie Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 5 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał zgłaszanych przez członków Spółdzielni muszą być poparte co najmniej przez 10 członków.
4. Członek ma prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni robocze przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni. Przez przygotowanie pod względem formalnym rozumie się analizę prawną i ekonomiczną dopuszczalności podjęcia uchwały. W przypadku braku kompetencji Walnego Zgromadzenia do podjęcia uchwały, Zarząd nie umieszcza jej projektu w porządku obrad.
5. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w terminach i w sposób określony w Statucie.
6. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez Radę Nadzorcza przedstawiciel.
7. Członkowie dokonują wyboru Prezydium Zgromadzenia w składzie:
  - Przewodniczący obrad,
  - Sekretarz,
  - Asesor.

Ukonstytuowane w ten sposób Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia, które powołuje następujące komisje w składzie od 3 do 5 członków:

- 1) skrutacyjną – celem sprawdzenia prawomocności Walnego Zgromadzenia i liczenia głosów w trakcie jawnych głosowań,
  - 2) wyborczą – celem przeprowadzenia wyborów tajnych i obliczenia wyników głosowań.
8. W przypadku braku możliwości wyboru Komisji mandatowo-skrutacyjnej i wyborczej jej funkcje przejmuje prezydium.
9. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.

#### § 46.

1. Porządek obrad opracowany przez Zarząd i umieszczony w zawiadomieniu oraz zmieniony w wyniku zgłoszonych przez członków projektów uchwał, żądań i poprawek jest odczytywany po otwarciu obrad.
2. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - 1) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
  - 2) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - 3) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - 4) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.

#### § 47.

1. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia są wybory do Rady Nadzorczej członkowie Spółdzielni najpóźniej na 15 dni przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia zgłaszają na piśmie kandydatów do Biura Zarządu Spółdzielni. Kandydat wyraża pisemną zgodę na kandydowanie i oświadczenie o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni oraz o nie posiadaniu zaległości (zobowiązań) wobec Spółdzielni.
2. O potrzebie zgłaszania kandydatów Zarząd informuje członków Spółdzielni na 21 dni przed Walnym Zgromadzeniem poprzez pisemne zawiadomienia do członków Spółdzielni zgodnie z § 44 ust. 4.
3. Zarząd Spółdzielni przekazuje listę zgłoszonych kandydatów do komisji wyborczej Walnego Zgromadzenia.
4. Przystępując do wyborów przewodniczący Walnego Zgromadzenia wzywa przewodniczącego komisji wyborczej do przedstawienia zgłoszonych kandydatów.
5. W przypadku zgłoszenia kandydatów w ilości mniejszej niż określono w § 51 ust. 3, ich uzupełnienie może się odbyć podczas obrad Walnego Zgromadzenia.
6. Komisja wyborcza opracowuje karty wyborcze kandydatów.
7. Głosowanie odbywa się na kartach wyborczych, uprawnieni do głosowania umieszczają znak „x” przy nazwiskach 7 kandydatów. Zaznaczenie większej ilości kandydatów powoduje oddanie głosu nieważnego.
8. Wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali największą liczbę głosów.
9. W przypadku, gdy po zsumowaniu wszystkich głosów dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą ilość głosów rozstrzygnięcia dokonuje się poprzez ponowne głosowanie na te osoby.

#### § 48.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje Przewodniczący i Sekretarz Zgromadzenia. Protokół sporządza się w terminie do 14 dni od dnia odbycia Zgromadzenia.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

#### § 49.

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

### DZIAŁ 2. RADA NADZORCZA

#### § 50.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych i programów działalności społecznej,
  - 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) wybór i odwołanie członków Zarządu w tym prezesa i jego zastępcy na czas nieokreślony. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia,
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią,
    - a) członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
  - 10) uchwalenie regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - 11) uchwalenie zasad określających obowiązki Spółdzielni i członków/najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz rozliczeń z tego tytułu,
  - 12) uchwalenie zasad gospodarowania funduszami utworzonymi w Spółdzielni,
  - 13) uchwalenie Regulaminu porządku domowego,
  - 14) uchwalanie Regulaminu działalności Zarządu,
  - 15) uchwalanie Regulaminów komisji powołanych przez Radę,
  - 16) opiniuje projekty zmian Statutu, Regulaminów i pozostałych uchwał przedkładanych Walnemu Zgromadzeniu do uchwalenia oraz przedstawia wnioski wraz z uzasadnieniem w przedmiocie udzielenia absolutorium członkom Zarządu,
  - 17) wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego.

#### § 51.

1. Członków Rady Nadzorczej i ich zastępców wybiera Walne Zgromadzenie Członków w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.

3. Rada Nadzorcza składa się z 3-5 członków.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
5. W skład Rady Nadzorczej może wchodzić członek Spółdzielni lub osoba wskazana przez osobę prawną wyłącznie przez kolejne dwie kadencje.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

#### § 52.

1. Rada Nadzorcza powołuje Prezydium, w skład którego wchodzi:
  - 1) Przewodniczący,
  - 2) Zastępca Przewodniczącego,
  - 3) Sekretarz.
2. Ukonstytuowane w ten sposób Prezydium Rady organizuje pracę Rady Nadzorczej.
3. Dla realizacji statutowych działań Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stale lub problemowe oraz dokonuje wyboru Prezydium Komisji.
4. Szczegółowe zasady i tryb działania Rady Nadzorczej określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
5. Za udział w posiedzeniach członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń, w następującej procentowej wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę:
  - 1) 40% - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
  - 2) 35% - pozostali członkowie Rady Nadzorczej.
6. Wyliczoną zgodnie z ust. 5 podstawę zaokrągla się do pełnych złotych. W przypadku nieobecności członka Rady Nadzorczej na posiedzeniu wynagrodzenie nie przysługuje.

#### § 53.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego zastępca.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej powinny być zwoływane na wniosek członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej. Może również dowolnie kształtować porządek obrad posiedzenia wprowadzając sprawy nie ujęte we wcześniej podanym porządku obrad.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

### DZIAŁ 3. ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

#### § 54.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 55.

1. Zarząd składa się z 1 do 4 członków Zarządu, w tym Prezesa.
2. W stosunku do członków Zarządu określa się następujące kwalifikacje zawodowe:

- 1) Prezes Zarządu – wykształcenie wyższe,
- 2) Członek Zarządu – wykształcenie minimum średnie.
3. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### **§ 56.**

1. Do zakresu działania Zarządu należy w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 4) zawieranie umów o przekształcenie najmu w odrębną własność,
  - 5) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność,
  - 6) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej oraz kulturalno-oświatowej,
  - 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 9) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 10) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków,
  - 11) udzielanie pełnomocnictw,
  - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków,
  - 13) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 14) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami,
  - 15) Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
    - a. ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
    - b. ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

#### **§ 57.**

1. Oświadczenia woli w imieniu Spółdzielni składają łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

#### **§ 58.**

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

### **DZIAŁ 4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU**

#### **§ 59.**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków

do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.

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

#### **§ 60.**

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni, kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie tej samej Spółdzielni.

#### **§ 61.**

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

#### **§ 62.**

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności nie mogą zatrudniać własnej firmy, firmy rodziny ani powinowatych i uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
3. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia lub odwołania zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

### **IV. PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 63.**

1. Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw nabytych.
2. Dotychczasowe regulaminy zachowują moc obowiązującą do czasu uchwalenia nowych regulaminów w takim zakresie, w jakim nie są sprzeczne ze Statutem.

#### **§ 64.**

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

#### **§ 65.**

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej w treści statutu ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo Spółdzielcze zwanej w treści Statutu „ustawą”; ustawy oraz innych ustaw.





## Uchwała Nr 10/2022

### Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Barbara” w Chorzowie z dnia 15.10.2022r w sprawie zmiany Statutu Spółdzielni oraz przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółdzielni

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 10 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j.Dz.U.2021.648 ze zm.), oraz § 42 ust. 2 pkt 9 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenia uchwała co następuje:

#### § 1

Walne Zgromadzenie postanawia uchwalić zmianę statutu Spółdzielni poprzez nadanie nowego brzmienia §51 ust. 3 Statutu:

„3. Rada Nadzorcza składa się z 3-5 członków.”.

#### § 2

Walne Zgromadzenie postanawia uchwalić zmianę statutu Spółdzielni poprzez nadanie nowego brzmienia §33 ust. 2 Statutu:

„2. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię Mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, Spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego: spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu oraz wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania: wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie, bądź wynikającej z kosztów dokonanych przez Spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez Spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie. ”.

§ 3

Walne Zgromadzenie postanawia uchwalić zmianę statutu Spółdzielni poprzez nadanie nowego brzmienia §33 ust. 4 Statutu:

„4. W przypadku najemców, którzy nabyli prawo do lokalu w terminie innym niż wymieniony w ust. 2 wysokość ustalonego wkładu budowlanego wnoszonego przez tych najemców wynosi 80% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców.”.

§ 4

Walne Zgromadzenie postanawia przyjąć tekst jednolity Statutu Spółdzielni uwzględniający zmiany, o których mowa w §1, 2 i 3, zgodny z załącznikiem nr 1 do przedmiotowej uchwały.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załączniki:

1) tekst jednolity Statutu Spółdzielni

Oddano ..... głosów; w tym głosów „za” 68 , i ..... głosów „przeciw”

Andrzej Zimnol

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Kamila Okulka

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Opinia Prawna:

Projekt uchwały prawidłowy pod względem formalno – prawnym:

Chorzów, dnia 25.10.2022

Klaudia Łapińska  
radca prawny