

**STATUT  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „INCO”  
WE WROCŁAWIU**

**Uchwalony na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni  
Mieszkaniowej „INCO” we Wrocławiu w dniu 18 czerwca 2018r.**

## Spis treści

DZIAŁ I. Postanowienia Ogólne.....	3
DZIAŁ II. Członkowie Spółdzielni. Ich prawa i obowiązki. ....	4
Rozdział I. Członkowie Spółdzielni.....	4
Rozdział II. Prawa i obowiązki członków Spółdzielni.....	4
Rozdział III. Prawa do lokali .....	5
Rozdział IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	9
Rozdział V. Ustanie członkostwa .....	9
DZIAŁ III. Opłaty za używanie lokali.....	10
DZIAŁ IV. Organy Spółdzielni .....	11
Rozdział I. Postanowienia ogólne .....	11
Rozdział II. Walne Zgromadzenie.....	12
Rozdział III. Rada Nadzorcza.....	15
Rozdział IV. Zarząd .....	18
Rozdział V. Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu .....	19
DZIAŁ V. Zasady finansowe Spółdzielni .....	21
DZIAŁ VI. Łączenie, podział i likwidacja Spółdzielni .....	21
DZIAŁ VII. Przepisy końcowe i przejściowe .....	22

## **DZIAŁ I. Postanowienia Ogólne**

### § 1.

1. Nazwa spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa INCO we Wrocławiu – zwana w dalszej treści statutu “Spółdzielnią”. Spółdzielnia może używać skrótu firmy “SM INCO” we Wrocławiu.
2. Siedzibą spółdzielni jest miasto Wrocław.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych w obowiązującym brzmieniu oraz innych przepisów prawa, a także niniejszego statutu.
5. Majątek Spółdzielni stanowi dobro wszystkich jej członków.

### § 2.

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

### § 3.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. Zarządzanie nieruchomościami,
2. Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
3. 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 ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych, budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych, w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
4. Udzielanie członkom pomocy w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
5. Budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

### § 4.

1. W celu realizacji zadań określonych w § 2 i 3 niniejszego statutu Spółdzielnia:
  - a. Prowadzi działalność inwestycyjną,
  - b. Zaciąga kredyty na realizację przedsięwzięć inwestycyjnych Spółdzielni,
  - c. Zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie,
  - d. Zarządza nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
  - e. Oddaje w najem członkom Spółdzielni i innym osobom mienie stanowiące własność Spółdzielni,
  - f. Prowadzi inną działalność gospodarczą, z której dochody przeznaczone są na działalność statutową Spółdzielni, w tym może tworzyć i przystępować do innych organizacji gospodarczych.
2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu hipoteką, może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone

będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

## **DZIAŁ II. Członkowie Spółdzielni. Ich prawa i obowiązki.**

### **Rozdział I. Członkowie Spółdzielni.**

#### § 5.

Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna lub prawna, w przypadkach przewidzianych w art. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **Rozdział II. Prawa i obowiązki członków Spółdzielni**

#### § 6.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - a. Prawo brania udziału w Walnym Zgromadzeniu,
  - b. Czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - c. Prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - d. Prawo ustanawiania na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, albo prawa odrębnej własności lokalu i praw z tym związanych,
  - e. Prawo żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
  - f. Prawo żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, w tym także garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym pomieszczeniu garażowym, (które może stanowić odrębną nieruchomość), do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo,
  - g. Członek Spółdzielni ma prawo zaznajomienia się oraz otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - h. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
  - i. Prawo żądania kalkulacji wysokości opłat za używanie lokali.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.
3. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów, nie dłuższy niż 7 dni.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje, w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa jest doręczana na piśmie.
5. 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 ten należy złożyć w terminie do siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

6. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.

#### § 7.

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

1. Wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów zadania inwestycyjnego w częściach przypadających na jego lokal oraz uczestniczyć w innych zobowiązaniach Spółdzielni, związanych z budową określonych w umowie o budowę lokalu,
2. Uczestniczyć w wydatkach, w częściach przypadających na jego lokal, związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w stanie niepogorszonym oraz w zobowiązaniach z innych tytułów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości,
3. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia Spółdzielni i jego ochronę,
4. Przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
5. Wykonywać inne obowiązki określone w statucie i w umowach zawieranych ze Spółdzielnią.

### **Rozdział III. Prawa do lokali**

#### § 8.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka. Ponadto:
  - a. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - b. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji,
  - c. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust.1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej,
  - d. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków,
  - e. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności,
  - f. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na

- rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności,
- g. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu,
  - h. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.
2. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
    - a. zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
    - b. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
    - c. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
  3. Osoba, o której mowa w ust. 2, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 2 jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
  4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
  5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania Członkostwa.
  6. W przypadku zaległości członków Spółdzielni z zapłatą opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
  7. Z chwilą gdy orzeczenie sądu o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku gdy Sąd prawomocnie orzeknie o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec obojga małżonków, prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec obojga małżonków, a jeśli prawomocne orzeczenie dotyczy tylko jednego z małżonków, prawo do lokalu mieszkalnego wygasa jedynie w stosunku do tego małżonka.
  8. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu,

zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez ogłoszenie na tablicach ogłoszeniowych na klatkach schodowych oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

9. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
10. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
11. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
12. . Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 10, jest opróżnienie lokalu.
13. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu na warunkach określonych w art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 9.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Spółdzielnia jest zobowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.
6. 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 spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

8. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 7 stosuje się odpowiednio.
9. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd Spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.
10. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 11 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami § 15 ust. 3 statutu.
11. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną 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.
12. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
13. 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.
14. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 13, Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
15. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych ust. 11 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
16. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
17. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu na warunkach określonych w art. 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
18. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
19. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

#### § 10.

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu na warunkach określonych w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.



2. 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 określonych budynkach lub osiedlu.

## **Rozdział IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

### § 11.

1. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią członkowi przysługuje odwołanie:
  - a. Od uchwały Zarządu do Rady Nadzorczej,
  - b. Od uchwały Rady Nadzorczej – do Walnego Zgromadzenia.
2. Od uchwały Rady Nadzorczej, która zapadła na skutek odwołania od uchwały Zarządu, odwołanie przysługuje do Walnego Zgromadzenia.
3. Termin wniesienia odwołania wynosi 7 dni od dnia doręczenia członkowi na piśmie zawiadomienia o uchwale z uzasadnieniem, zaś termin rozpatrzenia odwołania:
  - a. Przez Radę Nadzorczą wynosi 30 dni,
  - b. Przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało złożone na 30 dni przed jego zwołaniem.
4. Zawiadomienie powinno zawierać pouczenie o:
  - a. Prawie odwołania się od uchwały,
  - b. Terminie do wniesienia odwołania i skutkach jego niezachowania.
5. Organ odwoławczy odrzuci odwołanie wniesione po terminie.
6. Organ odwoławczy może rozpatrzyć odwołanie wniesione po terminie, jeżeli opóźnienie nie przekracza trzech miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił nie zachowanie terminu nadzwyczajnymi okolicznościami.
7. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest doręczyć odwołującemu się członkowi odpis uchwały organu odwoławczego, wraz z jej uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od daty podjęcia uchwały przez organ odwoławczy.

### § 12.

1. Wniesienie odwołania z zachowaniem terminu zawitego w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, nie ogranicza go w dochodzeniu swych praw na drodze sądowej. W razie wystąpienia przez członka na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
3. Wniesienie odwołania z zachowaniem terminu zawitego w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, powoduje w stosunku do odwołującego się zawieszenie wykonania uchwały organu Spółdzielni.

## **Rozdział V. Ustanie członkostwa**

### § 13.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - a. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - b. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,

- c. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - d. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
  - e. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - f. rozwiązania umowy o budowę lokalu,
  - g. powstania wspólnoty mieszkaniowej.
2. 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.

### **DZIAŁ III. Opłaty za używanie lokali**

#### § 14.

1. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz inne osoby wymienione w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją oraz utrzymaniem nieruchomości wspólnych zgodnie z zasadami określonymi w tym przepisie.
2. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz inne osoby wymienione w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są obowiązani świadczyć odpis na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, o którym mowa w przepisie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 15.

1. Opłaty wnosi się, co miesiąc z góry do 14 dnia miesiąca kalendarzowego. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie osoby zobowiązanej do wniesienia opłat, przedstawić kalkulację tych opłat.
2. Od zaległości w uiszczeniu opłat eksploatacyjnych na rzecz Spółdzielni, naliczane są odsetki ustawowe za opóźnienie.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić w zwykłej formie pisemnej, na 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat.  
W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Uchwalenie przyjętych jednostek, wysokości stawek, wielkości wkładów należy do kompetencji Rady Nadzorczej.
6. Jednostkami rozliczeniowymi wpływającymi na wysokość opłat mogą być „osoby”, „lokale”, „m<sup>2</sup>”, „sztuki” i inne.
7. Rozliczanie kosztów mediów:
  - a. Okres rozliczeniowy zużywanych mediów tj. zużycia wody, odprowadzania ścieków i dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w mieszkaniach wynosi 12 miesięcy i trwa od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego,
  - b. Rozliczenie kosztów zużycia wody i ścieków dokonywane jest po zakończeniu okresu rozliczeniowego i minimum raz w trakcie okresu rozliczeniowego,
  - c. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane jest po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

8. Tytułem opłat za dostarczanie mediów:
  - a. Użytkownicy lokali wnoszą miesięczne zaliczki z tytułu zużycia wody i odprowadzanych ścieków. Wysokość zaliczek zależna jest od ustalonej w odrębnych przepisach taryfy za wodę i odprowadzanie ścieków oraz w oparciu o przewidywaną prognozę zużycia,
  - b. Wysokość miesięcznych zaliczek z tytułu centralnego ogrzewania i podgrzania wody ustalana jest w oparciu o zatwierdzone taryfy, zgodnie z odrębnymi przepisami,
  - c. Wysokość miesięcznych zaliczek ustalonych w ust. a i b w uzasadnionych przypadkach może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego,
  - d. W przypadku wystąpienia nadwyżki wpłaconych zaliczek nad kosztami, różnicę należną z tego tytułu zarachowuje się wpłacającemu, jako bonifikatę na poczet bieżących płatności eksploatacyjnych,
  - e. W przypadku wystąpienia nadwyżki kosztów nad wpłaconymi zaliczkami, różnicę należną z tego tytułu Spółdzielni, użytkownik lokalu zobowiązany jest wpłacać w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.

#### § 16.

1. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym.
2. Pozostałe osoby zobowiązane do wniesienia opłat mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
3. W przypadku kwestionowania wysokości opłat, powinny być one wnoszone w dotychczasowej wysokości.

## **DZIAŁ IV. Organy Spółdzielni**

### **Rozdział I. Postanowienia ogólne**

#### § 17.

Organami Spółdzielni są:

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

#### § 18.

1. Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu jak również odwołanie tych osób dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Kandydaci do Rady Nadzorczej przed umieszczeniem ich nazwisk na kartach wyborczych wyrażają zgodę na kandydowanie i składają pisemne oświadczenia, że:
  - a. Nie naruszają zakazu konkurencji,
  - b. Wywiązują się ze swoich obowiązków wobec Spółdzielni określonych w przepisach prawa i statutu.
3. Przy obliczaniu wymaganej dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni większości głosów, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, natomiast głosy wstrzymujące, odnotowuje się, chyba że przepis szczególny nakazuje inny sposób liczenia głosów.
4. Posiedzenia organów Spółdzielni są protokołowane. Protokoły powinny być przechowywane przez okres wymagany przepisami, jednak nie krótszy niż 10 lat.

## Rozdział II. Walne Zgromadzenie

### § 19.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość udziałów.
3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz mogą uczestniczyć zaproszeni przez Radę Nadzorczą lub Zarząd Spółdzielni goście.
4. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta.
6. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

### § 20.

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
  - a. Uchwalanie kierunków rozwoju Spółdzielni,
  - b. Rozpatrywanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych Rady Nadzorczej i Zarządu i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
  - c. Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - d. Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
  - e. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
  - f. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych, występowania z nich, w tym także nabycia zbycia udziałów (akcji) tych organizacji,
  - g. Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w danym roku bilansowym,
  - h. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
  - i. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
  - j. Uchwalanie zmian statutu,
  - k. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku rewizyjnego lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
  - l. Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - m. Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
  - n. Uchwalanie regulaminów: obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
  - o. Podejmowanie uchwał w przedmiocie zaciągnięcia kredytu lub pożyczki.

### § 21.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być również zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.

3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na pisemnie przedstawione żądanie:
  - a. Rady Nadzorczej,
  - b. przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia składa się na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadku zgłoszenia żądania, o którym mowa w ust. 3 i 4, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

#### § 22.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd zawiadamia na piśmie co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą.
2. Członków Spółdzielni Zarząd zawiadamia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
3. Zawiadomienie zawiera 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.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał, nie później niż 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd przygotowuje pod względem formalnym i przedkłada pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projekty uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

#### § 23.

1. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w niniejszym statucie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

#### § 24.

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych członków (z zastrzeżeniem ust. 3).
2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów (z zastrzeżeniem ust. 3).
3. Kwalifikowana większość głosów przy obecności, co najmniej 20% członków Spółdzielni wymagana jest do podjęcia uchwał w sprawach dotyczących:

- a. Połączenia Spółdzielni z inną spółdzielnią, odwołania członka Rady Nadzorczej i członka Zarządu 2/3 głosów ważnie oddanych,
  - b. Likwidacji i upadłości Spółdzielni oraz przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji bądź upadłości 3/4 głosów ważnie oddanych.
4. Z zastrzeżeniem § 18 głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie. Jednakże, na żądanie 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne.

#### § 25.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd, może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wnosi się w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu 6 tygodni od powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 6, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### § 26.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez niego członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie, co najmniej:
  - a. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia członków,
  - b. Zastępca przewodniczącego,
  - c. Sekretarz.
3. Członkowie Zarządu (niezależnie od ich statusu członkowskiego w Spółdzielni) nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał, określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

#### § 27.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący Walnego Zgromadzenia i sekretarz.

2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni oraz upoważnieni przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

### **Rozdział III. Rada Nadzorcza**

#### § 28.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### § 29.

1. Rada Nadzorcza składa się z 4-7 członków.
2. Skład Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie wybiera spośród zgłoszonych kandydatów tak, aby mieszkańcy każdego budynku mieli, co najmniej jednego reprezentanta.
3. W przypadku braku możliwości wybrania reprezentanta każdego budynku, Walne Zgromadzenie wybiera brakujących członków Rady Nadzorczej, spośród zgłoszonych kandydatów z zastrzeżeniem by żaden budynek nie posiadał w Radzie Nadzorczej łącznie więcej niż czterech reprezentantów.
4. Kadencja Rady Nadzorczej jest okresem zamkniętym i trwa trzy lata. Kadencja Rady Nadzorczej ulega skróceniu w przypadku braku możliwości uzupełnienia składu tego organu zgodnie z ponowieniami statutu.
5. Kadencja Rady Nadzorczej kończy się wraz z wybraniem nowej Rady na Walnym Zgromadzeniu w roku zakończenia kadencji.
6. Mandat członka Rady Nadzorczej (również tego, który wszedł do Rady w trakcie trwania jej kadencji), wygasa w momencie zakończenia kadencji danej Rady.
7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo będące w stosunku pokrewieństwa w linii prostej.
8. Za udział w posiedzeniach członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w wysokości:
  - a. 15% - przewodniczący Rady Nadzorczej,
  - b. 10% - pozostali członkowie Rady Nadzorczej,minimalnego wynagrodzenia za pracę, zgodnie z odrębnymi przepisami.
9. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni mieszkaniowej 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.
10. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

#### § 30.

1. Przed upływem kadencji mandat członka Rady Nadzorczej wygasa wskutek:
  - a. odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
  - b. zrzeczenia się mandatu,
  - c. ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - d. nieusprawiedliwionej nieobecności na trzech kolejnych posiedzeniach Rady (bez usprawiedliwienia lub zgody Prezydium Rady),
  - e. zalegania z opłatą czynszową co najmniej 3 miesiące.

2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, uchwałą Rady Nadzorczej powoływana jest do końca kadencji Rady Nadzorczej osoba, która w wyborach do Rady uzyskała kolejno największą liczbę głosów.
3. W przypadku braku osób (wyczerpania listy, braku zgody kandydata) zwołuje się Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

#### § 31.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należą kompetencje określone w art. 46 ustawy prawo spółdzielcze, a ponadto:
  - a. Nadzór nad realizacją uchwał Walnego Zgromadzenia,
  - b. Kontrola wykonania planów gospodarczych Spółdzielni, badanie stanu majątkowego Spółdzielni,
  - c. Wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badania sprawozdań finansowych,
  - d. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - e. Uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajową Radę Spółdzielczą i nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych,
  - f. Uchwalanie zasad rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz nieruchomości wspólnych, nieruchomości Spółdzielni, a także związanych z innymi zobowiązaniami Spółdzielni i zasad ustalania opłat przypadających na lokale z tego tytułu,
  - g. Opiniowanie wniosków Zarządu w przedmiocie zaciągania kredytów lub emisji obligacji,
  - h. Zatwierdzanie regulaminu Zarządu,
  - i. Rozpatrywanie wniosków członków dotyczących działalności Spółdzielni
  - j. Rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu, w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,
  - k. Uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia oraz Zarządu.
  - l. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
  - m. Wybór, odwoływanie bądź zawieszanie członków Zarządu,
  - n. Uchwalanie wynagrodzenia dla członków Zarządu,
  - o. Podejmowanie uchwał w sprawie funduszy celowych,
  - p. Uchwalanie wysokości wkładów, stawek i opłat w działalności Spółdzielni.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni, wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 32.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona przewodniczącego Rady, zastępcę przewodniczącego Rady i sekretarza, którzy stanowią prezydium Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej oraz komisji powołanych przez Radę Nadzorczą.

#### § 33.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na dwa miesiące.



2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być również zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, w terminie 3 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia, w terminie 7 dni od daty odbycia tego zgromadzenia.

#### § 34.

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona w zależności od potrzeb komisje stałe lub czasowe.
2. Szczegółowy zakres i tryb działania komisji, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Rada Nadzorcza jest organem kolegialnym, a prawa wszystkich członków Rady Nadzorczej są równe.

#### § 35.

1. Rada Nadzorcza jest zdolna do podejmowania uchwał przy obecności więcej niż połowy członków Rady Nadzorczej, w tym przewodniczącego lub zastępcy przewodniczącego.
2. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów, w głosowaniu jawnym z wyłączeniem spraw określonych w § 39 ust. 4 statutu.
3. Członkowie Rady nie mają samoistnych uprawnień do samodzielnego wypełniania zadań Rady Nadzorczej.
4. Działania indywidualnych członków Rady Nadzorczej w stosunku do innych organów Spółdzielni lub jej służb etatowych, wymagają upoważnienia wynikającego z uchwały podjętej na posiedzeniu Rady Nadzorczej, zwołanym w trybie ust.1.

#### § 36.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście.

#### § 37.

1. W razie stwierdzenia, przez Radę Nadzorczą, że Zarząd lub jego poszczególni członkowie w swej działalności nie przestrzegają przepisów prawa, statutu Spółdzielni i opartych na nim regulaminów lub, jeżeli działalność ta jest sprzeczna z interesem Spółdzielni, Rada Nadzorcza może upomnieć, zawiesić lub odwołać Zarząd bądź jej członków, doręczając swoją decyzję wraz z uzasadnieniem na piśmie w dniu jej uchwalenia pod rygorem nieważności. Decyzja taka wymaga uzasadnienia faktycznego i prawnego.
2. W okresie zawieszenia członka organu Spółdzielni, zachowuje on prawo do dotychczasowego wynagrodzenia oraz inne uprawnienia wynikające i związane ze świadczeniami pracowniczymi, jednakże nie może wykonywać obowiązków statutowych i przyznanych mu kompetencji, pod rygorem natychmiastowego odwołania z pełnionej funkcji.
3. Uchylenie uchwały o upomnieniu, zawieszeniu lub odwołaniu powinno nastąpić nie później niż w terminie 30 dni od podjęcia uchwały o zawieszeniu. W tym czasie osoba zawieszona ma prawo do złożenia wyjaśnień na posiedzeniu Rady.

#### § 38.

1. Obsługę techniczną posiedzeń Rady Nadzorczej zapewnia Zarząd.
2. Tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Radę, określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### **Rozdział IV. Zarząd**

#### § 39.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd składa się z 1 do 3 osób.
2. Członkiem Zarządu może być osoba, która:
  - a. Nie była prawomocnie skazana za przestępstwa umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwom karnoskarbowym,
  - b. Wobec której nie orzeczono na podstawie odrębnych przepisów zakazu prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz sprawowania funkcji organów w spółkach prawa handlowego, spółdzielniach, stowarzyszeniach i fundacjach, etc.,
  - c. Nie została wpisana do Rejestru Dłużników Niewypłacalnych Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Centralną Informację Ministerstwa Sprawiedliwości,
  - d. Wobec której nie orzeczono kary w trybie ustawy o finansach publicznych i naruszenia dyscypliny budżetowej.
3. Członków Zarządu wybiera, odwołuje bądź zawiesza Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Członkiem Zarządu może być osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wyłoniona w drodze konkursu, którego zasady i kryteria określa Rada Nadzorcza. Uchwała o powołaniu, odwołaniu bądź zawieszeniu członka Zarządu, wymaga większości 2/3 oddanych głosów przez członków Rady Nadzorczej liczonych od składu Rady Nadzorczej. Wyboru dokonuje się po ustaleniu w odpowiednich rejestrach państwowych lub na podstawie zaświadczeń z tych rejestrów nie starszych niż dwa tygodnie, spełniania przez kandydata wymogów określonych w ust 3. Odwołanie lub zawieszenie członków Zarządu może nastąpić wyłącznie z ważnych powodów, o ile ich działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub statutu. Uchwała wymaga pisemnego uzasadnienia. Od uchwały Rady Nadzorczej o odwołaniu lub zawieszeniu członka Zarządu, członek Zarządu może odwołać się do Sądu. W przypadku złożenia takiego odwołania Rada Nadzorcza na okres odwołania lub zawieszenia członków Zarządu podejmuje uchwały niezbędne do prawidłowego prowadzenia działalności Spółdzielni.
4. W wypadku przewidzianym w §23, członków Zarządu może odwołać także Walne Zgromadzenie.
5. Członkowi Zarządu Rada Nadzorcza wyznacza dietę za pełnienie funkcji w Zarządzie lub zawiera z nim umowę o pracę.

#### § 40.

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
3. Zarząd zobowiązany jest wyłożyć w lokalu Spółdzielni, co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym.
4. Zarząd uchwała regulaminy dotyczące organizacji pracy Spółdzielni.

#### § 41.

1. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu i zwołuje posiedzenia Zarządu.
2. Prezes Zarządu jest organem zarządzającym zakładem pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
3. Zarząd Spółdzielni pracuje kolegalnie. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu.
4. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Zarządu określa jego regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz na dwa tygodnie.
6. Zarząd podejmuje uchwały większością głosów w obecności ponad połowy liczby Członków Zarządu. W razie równej ilości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.
7. W posiedzeniach Zarządu może brać udział z głosem doradczym przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez tę Radę jej członek.
8. Posiedzenia Zarządu są protokołowane. Protokół podpisują wszyscy członkowie Zarządu obecni na posiedzeniu.

#### § 42.

1. 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 jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych. Powyższe dotyczy również zarządu jednoosobowego.
2. Z zakresu czynności, o których mowa w ust. 1, wyłączone są następujące sprawy, które wymagają uchwały Zarządu:
  - a. Ustanawianie praw do lokali,
  - b. Sprawy inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących,
  - c. Zaciąganie kredytów, emisja obligacji,
  - d. Nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych,
  - e. Przyjęcie wniosków i sprawozdań, które mają być przedstawione Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
  - f. Ustalanie wynagrodzeń pracowników Spółdzielni i wprowadzanie regulaminów pracy.

#### § 43.

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

## **Rozdział V. Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu**

#### § 44.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. Jednakże w razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków (przy czym

nie więcej niż trzech) do czasowego pełnienia funkcji w Zarządzie. Czas oddelegowania nie może przekraczać trzech miesięcy.

2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni albo pełnomocnikami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej lub do trzeciego stopnia linii bocznej.
3. Członkowie organów Spółdzielni, a w szczególności Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu, w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

#### § 45.

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności pracować lub uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców 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. Działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni jest w szczególności:
  - a. Udział we władzach statutowych innej spółdzielni mieszkaniowej lub towarzystwa budownictwa mieszkaniowego, bez uzyskania wcześniejszej zgody Rady Nadzorczej,
  - b. Prowadzenie na własny rachunek działalności lub wspólnie w spółce cywilnej albo w spółce osobowej prawa handlowego oraz w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, zajmującej się obrotem nieruchomościami mieszkaniowymi, pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, zarządzaniem nieruchomościami mieszkaniowymi, budownictwem mieszkaniowym, działalnością deweloperską,
  - c. Piastowanie funkcji organu statutowego spółki akcyjnej albo spółki z ograniczoną odpowiedzialnością albo spółdzielni lub zatrudnienie na podstawie dowolnego stosunku (np. pracy/ mianowania/ zlecenia/ dzieła/ kontraktu menedżerskiego) na stanowisku kierowniczym w/w, w podmiotach zajmujących się obrotem nieruchomościami mieszkaniowymi, pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, zarządzaniem nieruchomościami mieszkaniowymi, budownictwem mieszkaniowym, działalnością deweloperską.
3. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W takim wypadku Zarząd w terminie 3 miesięcy od dnia podjęcia uchwały zwołuje Walne Zgromadzenie, które rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady.
4. W przypadku naruszenia przez członka Zarządu zakazu konkurencji określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W takim wypadku Rada w terminie 1 miesiąca obowiązana jest podjąć uchwałę bądź o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Zarządu z pełnionej funkcji.
5. Uchwała Rady Nadzorczej o odwołaniu członka Zarządu na skutek naruszenia zakazu konkurencji, jest natychmiast wykonalna i nie podlega zaskarżeniu przez odwołanego członka Zarządu (będącego członkiem Spółdzielni), w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego.

#### § 46.

Członek Rady Nadzorczej i Zarządu winny czynu lub zaniechania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nią osobiście.

## **DZIAŁ V. Zasady finansowe Spółdzielni**

### § 47.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnianiu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielców, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
5. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

### § 48.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość, na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym, wyklada się w siedzibie Zarządu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

### § 49.

1. Funduszami Spółdzielni są:
  - a. Fundusz zasobowy,
  - b. Fundusz udziałowy,
  - c. Fundusz remontowy,
  - d. Fundusz wkładów budowlanych,
  - e. Fundusz zasobów mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia może tworzyć inne specjalne fundusze celowe.
3. Nadwyżka bilansowa zostaje przeznaczona na zwiększenie funduszu zasobowego.
4. Jeżeli z zatwierzonego sprawozdania finansowego będzie wynikało, że Spółdzielnia poniosła straty na pokrycie których nie wystarcza fundusz zasobowy, strata będzie pokryta innymi funduszami.

## **DZIAŁ VI. Łączenie, podział i likwidacja Spółdzielni**

### § 50.

Spółdzielnia może połączyć się z inną spółdzielnią mieszkaniowa na podstawie uchwał Walnych Zgromadzeń łączących się spółdzielni, powziętych większością 2/3 oddanych głosów, przy zachowaniu warunków określonych w ustawie Prawo Spółdzielcze oraz ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 51.

Podział, likwidacja lub upadłość Spółdzielni odbywa się w trybie i na zasadach określonych w ustawie Prawo Spółdzielcze oraz w ustawie prawo upadłościowe i naprawcze.

## **DZIAŁ VII. Przepisy końcowe i przejściowe**

§ 52.

1. Zmiana statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.
2. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest dokonać zgłoszenia zmian statutu w terminie 30 dni od dnia uchwały, do Krajowego Rejestru Sądowego.
3. Zmiana statutu nie wywołuje skutków prawnych przed jej wpisaniem w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Robert Flak

Irena Porębska