

# STATUT

## Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”

---

Statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” 13 września 2006 r. uchwałą nr I/IX/2006 i wpisany w Krajowym Rejestrze Sądowym - Rejestrze Przedsiębiorców na podstawie Postanowienia Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy XIII Wydział KRS z dnia 27 października 2006 r.

Zmiany do Statutu zostały wprowadzone uchwałami Walnych Zgromadzeń:

1. Nr 1/2008 z 28 lutego 2008 r. i wpisane w KRS na podstawie Postanowienia Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy XIII Wydział KRS z 23 czerwca 2008 r.
2. Nr 1/IX/2008 z 18 września 2008 i wpisane w KRS na podstawie Postanowienia Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy XIII Wydział KRS z 05 listopada 2008 r.
3. Nr 1/VI/2018 z 26 kwietnia 2018 r. i wpisane w KRS na podstawie Postanowienia Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy XIII Wydział KRS z 26 września 2018 r.
4. Nr 1/X/2018 - Nr 9/X/2018 z 18 października 2018 r. i wpisane do KRS na podstawie Postanowienia Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy XIII Wydział KRS z 14 stycznia 2019 r.
5. Nr 8/2023 z 20 czerwca 2023 r. i wpisane do KRS na podstawie Postanowienia Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy XII Wydział KRS z 19 grudnia 2023 r.

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą w zakresie określonym przepisami ustaw i postanowieniami Statutu.
2. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

### § 2

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa Piaski „D”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Warszawa.
3. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

### § 3

Ilekcroć w niniejszym statucie jest mowa:

- 1) o Spółdzielni - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową Piaski „D” w Warszawie,
- 2) o Statucie - należy przez to rozumieć Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w Warszawie,
- 3) o Walnym Zgromadzeniu - należy przez to rozumieć Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w Warszawie,
- 4) o Radzie - należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w Warszawie,
- 5) o Zarządzie - należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w Warszawie,
- 6) o członku - należy przez to rozumieć członka Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”.

### § 4

Celem Spółdzielni jest utrzymywanie w należywym stanie technicznym i estetycznym majątku Spółdzielni oraz zaspakajanie innych potrzeb związanych z zamieszkiwaniem w domach Spółdzielni.

### § 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - a) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabytym na podstawie ustawy mieniem jej członków,
  - b) zarządzanie nieruchomościami (położonymi na terenie Spółdzielni) nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków – na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,

- c) wynajmowanie lub sprzedaż lokali, miejsc postojowych, majątku wspólnego, stanowiących jej własność lub współwłasność lub będących w jej użytkowaniu wieczystym,
  - d) prowadzenie innej działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4; decyzję w tym zakresie podejmuje Walne Zgromadzenie.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do przekazywania informacji o swojej działalności:
- a) informacje dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni w tym ogłoszenia dotyczące zmiany opłat za użytkowanie lokali i miejsc postojowych, rozliczenia mediów, zmiany wysokości urzędowych opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, terminów odczytów lub terminów dostarczania odczytów urządzeń pomiarowych oraz obowiązkowych przeglądów lokali, Zarząd przekazuje użytkownikom lokali w formie komunikatów wywieszanych na tablicach ogłoszeń na terenie osiedla, na klatkach schodowych i w kabinach wind oraz publikowanych na stronie internetowej Spółdzielni;
  - b) komunikaty, o których mowa w pkt. a), powinny zawierać datę wywieszenia (publikacji);
  - c) przekazanie przez Zarząd informacji za pośrednictwem komunikatu ma skutek powiadomienia,
  - d) członek Spółdzielni oraz właściciel lokalu oraz osoba, która posiada udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego, może zwrócić się do Zarządu z pisemnym żądaniem doręczania komunikatów i/lub korespondencji adresowej za pośrednictwem osiedlowych lokatorskich skrzynek doręczeńowych (bezpłatnie) lub mailowo, a także za pośrednictwem poczty, na podany adres korespondencyjny, o ile złoży jednocześnie zobowiązanie pokrywania kosztów tej formy doręczania.

## II. CZŁONKOSTWO

### § 6

1. Członkiem spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### § 7

1. Członkostwo w spółdzielni osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 10 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również

- spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Jeżeli okoliczności określone w ust. 1 i 2 zaistniały przed 09.09.2017r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 09.09.2017r.
  4. W przypadkach określonych w ust. 1,2 i 3 Zarząd Spółdzielni potwierdza nabycie członkostwa poprzez uchwałę podjętą na posiedzeniu Zarządu. Uchwała ta jest podstawą zmian w rejestrze członków.
  5. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1-4.
  6. Członek spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w ust. 1, 2 i 3.
  7. Osoba, o której mowa w ust. 1-3 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1-3, do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące, co najmniej jego dane:
    - 1) imiona, nazwisko, a 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 (lub siedzibę w przypadku osoby prawnej), a także adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt 2,a dodatkowo kwestionariusz może zawierać dane:
    - 4) PESEL osoby fizycznej, KRS osoby prawnej;
    - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w pkt 2;
    - 6) numer telefonu oraz adres e-mail;
    - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w pkt 1.
  8. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 7 członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie, uznaje się, że dane są aktualne.
  9. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17<sup>19</sup>, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
  10. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo

do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

## § 8

1. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. 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.
2. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
3. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać, co najmniej:
  - 1) imiona, nazwisko, a 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 (lub siedzibę w przypadku osoby prawnej), a także adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt 2, a dodatkowo deklaracja może zawierać dane:
  - 4) PESEL osoby fizycznej, KRS osoby prawnej;
  - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w pkt 2;
  - 6) numer telefonu oraz adres e-mail;
  - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w pkt 1.
4. W przypadku zmiany danych określonych w ust. powyżej członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie, uznają się, że dane są aktualne.
5. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
6. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w terminie dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
7. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
8. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia

i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

9. 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, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.

### **§ 9**

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej lub w formie elektronicznej rejestr członków, który zawiera:
  - 1) imiona, nazwisko, a 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 (lub siedzibę w przypadku osoby prawnej), a także adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt 2,
  - 4) wysokość wniesionych wkładów;
  - 5) zmianę danych określonych w punktach 1-4;
  - 6) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków;
  - 7) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni. Prawo przeglądu rejestru nie może naruszać przepisów o ochronie danych osobowych.

## **III. USTANIE CZŁONKOSTWA**

### **§ 10**

1. Członek spółdzielni będący właścicielem lokalu może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod nieważnością w formie pisemnej.
3. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za datę wystąpienia uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Za zgodą Spółdzielni okres wypowiedzenia może być skrócony.

### **§ 11**

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia,

w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

## § 12

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 (uchwała właścicieli lokali o stosowaniu ustawy o własności lokali) i art. 26 wyodrębnienie wszystkich lokali). Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. 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.
4. Członek spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.
5. W przypadku zaistnienia okoliczności wskazanych w ustępach powyżej, Zarząd spółdzielni dokona stosownych zmian w rejestrze członków oraz zawiadomi osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie 2 miesięcy.

## IV. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

### § 13

Członkowi Spółdzielni przysługuje w szczególności prawo do:

- 1) czynnego udziału w życiu Spółdzielni oraz zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością ustawową i statutową,
- 2) czynnego i biernego prawa wyborczego, na zasadach określonych w przepisach ustaw i postanowieniach Statutu,
- 3) otrzymania w sposób i w terminie określonym w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 4) otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokółów obrad organów spółdzielni, protokółów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi; koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
- 5) udziału i głosu w Walnym Zgromadzeniu,
- 6) przeglądania rejestru członków Spółdzielni,

- 7) zgłaszania projektów uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa wyżej w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały musi być poparty przez, co najmniej 10 członków,
- 8) zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia,
- 9) uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego na warunkach określonych przez ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 10) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, na zasadach i w terminach określonych w Statucie,
- 11) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni oraz z jej usług,
- 12) występowania na drogę postępowania sądowego w przypadkach określonych w ustawach regulujących działalność spółdzielni i w przypadkach, określonych w postanowieniach Statutu Spółdzielni.
- 13) zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwania informacji o sposobie ich załatwienia.

Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały, protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.

#### **§ 14**

Członek Spółdzielni obowiązany jest w szczególności:

- a) przestrzegać postanowienia Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- b) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie przed uszkodzeniem i zniszczeniem,
- c) wnieść ustaloną przez Radę opłatę na działalność społeczno-kulturalną,
- d) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu i miejsca postojowego,
- e) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w rejestrze członków, zgodnie z § 9,
- f) korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń oraz nieruchomości wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym członkom i innym osobom uprawnionym,
- g) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie techniczno-użytkowym,
- h) ponosić koszty szkód w mieniu wspólnym i spółdzielczym spowodowanych przez niego lub osoby przebywające w jego lokalu,
- i) udostępnić lokal w celu: dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu techniczno-użytkowego lokalu oraz budynku i jego poszczególnych pomieszczeń, usunięcia awarii, kontroli sprawności urządzeń pomiarowych i odczytu urządzeń pomiarowych,
- j) udostępnić i umożliwić, na żądanie Spółdzielni, wejście do lokalu i budynku o ile jest to konieczne do przeprowadzania prac i robót konserwacyjnych, remontowych, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub



poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia, elementy wyposażenia i instalacje.

### **§ 15**

Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.

### **§ 16**

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 09.09.2017 r. wpisowego i udziału.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 09.09.2017 r., to w przypadku ustania członkostwa były członek spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat 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 oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca udział z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

## **V. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

### **§ 17**

1. Pisemne wnioski członków skierowane do Zarządu lub Rady Nadzorczej powinny być tam rozpatrywane w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa wymaga dodatkowych dokumentów – w ciągu 2 miesięcy od dnia złożenia wniosku.
2. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego stopnia.
3. O sposobie załatwienia wniosku zawiadamia się zainteresowanego członka na piśmie. Członkowi przysługuje prawo wniesienia odwołania od decyzji Zarządu w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.
4. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunków między członkiem a Spółdzielnią Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie.
5. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
6. 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.
7. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 15 dni przed terminem zebrania.
8. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym

ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

9. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami.
10. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów prekluzyjnych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania.
11. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## **VII. WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

### **§ 18**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do 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, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni..
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
5. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, postanowienie ust.2 stosuje się odpowiednio.

### **§ 19**

Na pisemne żądanie członka, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty

zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

1. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Na pisemny wniosek członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, po dokonaniu przez niego spłat należności, o których mowa w ust. 1.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności w terminie 14 dni od dnia jej dokonania.

## **VII. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU**

### **§ 20**

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. 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, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

### **§ 21**

Postanowienia Statutu o odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## VIII. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

### § 22

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali lub prawo odrębnej własności lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
3. Członek, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, jest obowiązany do pokrywania kosztów robót remontowych przez dokonywanie wpłat na fundusz remontowy Spółdzielni.
4. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
5. 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 również zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania, przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.5.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Nie będący członkami właściciele lokali oraz osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-5 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpowiadają osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,
  - b) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na

poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości..

## § 23

1. Na opłaty przeznaczone na pokrywanie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości składają się:
  - 1) opłaty zależne od Spółdzielni tj. koszty eksploatacji, konserwacji i remontów, koszty utrzymania czystości, dźwigów, koszty zarządzania, koszty prowadzonej działalności informacyjnej oraz innych form przekazu wiadomości i informacji.
  - 2) opłaty niezależne od Spółdzielni wynikające z przepisów obowiązujących ustaw w tym opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości, koszty wdrażania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz koszty zakupu: energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, koszty odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości.
2. Rada Nadzorcza określa w uchwalonych przez nią regulaminach:
  - a) szczegółowe, uwzględniające miejsce powstawania kosztów, zasady planowania i rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Lokalowymi na część mieszkalną i garażową,
  - b) zasady rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów na lokale mieszkalne i miejsca postojowe uwzględniające: obowiązujące przepisy, minimalne opłaty, wskazania urządzeń pomiarowo-rozliczeniowych i sposób postępowania gdy wskazań brak oraz jednostki rozliczania (udział, 1m<sup>2</sup>, 1 lokal, 1 miejsce postojowe, 1 osoba),
  - c) zasady kalkulacji stawek eksploatacyjnych, remontowych i zaliczek.
3. Wysokość opłat za używanie lokali i miejsc postojowych oraz opłat na remonty ustala Zarząd w oparciu o zatwierdzone przez Radę Nadzorczą: plan gospodarczo-finansowy na dany rok, plan remontów, stawki eksploatacyjne, obowiązujące regulaminy (GZL, rozliczania kosztów energii cieplnej, kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, finansowania prac remontowych).
4. Opłaty te nie mogą być powiększane przez Zarząd o kwoty, przeznaczone na cele nie objęte planem gospodarczo-finansowym na dany rok.
5. Opłaty, o których mowa w ust.1-3, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
6. Opłaty powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca.
7. Za termin uiszczenia świadczeń z tytułu opłat na rzecz Spółdzielni uznaje się dzień wpływu środków finansowych na rachunek bankowy (konto) Spółdzielni.
8. Od nie wpłaconych w terminie należności Zarząd nalicza i pobiera odsetki za cały okres opóźnienia, w odniesieniu do każdej opłaty nie wniesionej w statutowym terminie, w wysokości ustalonej przez Radę, jednak nie wyższe niż odsetki ustawowe za opóźnienie. Na uzasadniony wniosek członka Rada może odstąpić od naliczania i pobierania odsetek lub obniżyć ich wysokość.
9. Członek nie może potrącać żadnych swoich wierzytelności wobec Spółdzielni, z opłat należnych z tytułu użytkowania lokali. Członek nie może również

uzależniać terminowego uiszczania opłat za używanie lokalu od wykonania wobec niego przez Spółdzielnię jakichkolwiek zobowiązań oraz z tego tytułu nie może samowolnie obniżać wysokości opłat za używanie lokalu.

10. Postanowienia Statutu o opłatach za używanie lokali stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

## **IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **§ 24**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie
  - 2) Rada Nadzorcza
  - 3) Zarząd.
2. Wybory i odwołania członków Rady Nadzorczej należą do właściwości Walnego Zgromadzenia. Wybory i odwołania członków Zarządu należą do właściwości Rady Nadzorczej z uwzględnieniem § 25 pkt 6.
3. Wybory i odwołania, o których mowa w ust. 2 dokonywane są w głosowaniu tajnym, z zastrzeżeniem, że przy wyborze wymagana jest zwykła większość głosów a do odwołania większość 2/3 głosów.
4. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos.

### **Walne Zgromadzenie**

#### **§ 25**

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie Statutu Spółdzielni i jego zmian;
- 2) uchwalanie kierunków gospodarczej i społecznej działalności Spółdzielni;
- 3) rozpatrywanie sprawozdań Rady;
- 4) zatwierdzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz rozpatrywanie rocznych sprawozdań Zarządu;
- 5) udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
- 6) odwoływanie tych członków Zarządu, którzy absolutorium nie uzyskali;
- 7) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć przy czym za zasadę przyjmuje się, że suma ta nie może być niższa od kwoty wydatków ujętej w planie gospodarczo - finansowym (uchwalanym przez Radę Nadzorczą zgodnie z § 30 pkt 1) oraz wyższa od tej kwoty powiększonej o 10%;
- 9) podejmowanie uchwał w sprawach:
  - a) likwidacji Spółdzielni oraz przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni,
  - b) wykorzystania nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat Spółdzielni,
  - c) zbycia nieruchomości Spółdzielni,
  - d) nabycia nieruchomości, której wartość przekracza 100 000 zł,

- e) obciążenia nieruchomości Spółdzielni hipoteką,
  - f) podziału Spółdzielni,
  - g) przystąpienia do związków lub organizacji spółdzielczych i wystąpienia z nich oraz wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - h) przystąpienia do innych organizacji oraz występowania z nich,
  - i) zaciągnięcia kredytu po określeniu celu, kwoty, zabezpieczenia kredytu i realizacji spłaty oraz po uzyskaniu opinii Rady,
  - j) utworzenia funduszu celowego;
- 10) rozpatrywanie odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
- 11) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz regulaminudziałania Rady Nadzorczej.

## § 26

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku, nie później niż do 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie na żądanie Rady lubna żądanie przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia winno być przez wnioskodawców przedstawione na piśmie i określać cel jego zwołania.
4. Żądanie Rady zwołania Walnego Zgromadzenia winno być ujęte w formie uchwały.
5. W przypadkach wskazanych w ust.2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
6. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, na co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. 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.
7. Doręczenie zawiadomienia będzie realizowane poprzez: wywieszenie ogłoszenia na terenie osiedla na tablicach ogłoszeń, klatkach schodowych i w kabinach wind, poprzez wrzucenie zawiadomienia do skrzynek na listy, a w przypadku członków, którzy wskazali adresy do korespondencji drogą pocztową.
8. W przypadku wniesienia do porządku obrad dodatkowych spraw lub projektów uchwał, zmieniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków poprzez wywieszenie ogłoszeń na terenie osiedla na tablicach ogłoszeń, klatkach schodowych, w kabinach wind na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
9. Uprawnieni do zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również zgłaszać projekty uchwał oraz żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.

10. Członek ma prawo zgłoszenia poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed Walnym Zgromadzeniem.
11. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań, o których mowa w ust.8, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
12. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia do głosowania na Walnym Zgromadzeniu projektów i poprawek zgłoszonych przez członka Spółdzielni.
13. 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. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze nie stosuje się.
14. W obradach Walnego Zgromadzenia obowiązani są uczestniczyć członkowie Rady i Zarządu. Na obrady Walnego Zgromadzenia Zarząd zaprasza przedstawiciela Krajowej Rady Spółdzielczej; może też zaprosić ekspertów z głosem doradczym.
15. 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.

## **§ 27**

1. Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości zgodnie z § 26 ust. 6.
3. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów uczestniczących w nim członków Spółdzielni. Każdy członek ma 1 głos. Przy wyborach do Rady Nadzorczej za wybranych uważa się kandydatów, którzy uzyskali 50% + 1 ważnie oddanych głosów. Jeżeli to minimum osiągnie większa niż ustalono w § 29 ust.2 liczbakandydatów - za wybranych uważa się tych kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z zastrzeżeniem § 24 ust.3 Statutu oraz za wyjątkiem przypadków przewidzianych w ustawach i w postanowieniach Statutu.
5. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, może skreślić poszczególne sprawy, ale nie może dopisywać nowych punktów do porządku obrad.
6. Zarząd lub Rada Nadzorcza może zarządzić podjęcie określonej uchwały przez walne zgromadzenie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała walnego zgromadzenia może być podjęta, jeżeli wszyscy członkowie zostali zawiadomieni o głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała może być również wynikiem głosów



częściowo oddanych na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Przy obliczaniu kworum uwzględnia się członków uczestniczących przez oddanie głosu na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Rozwiązania, o których mowa stosuje się w czasie wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi (Dz. U. z 2020 r. poz. 1845, 2112 i 2401 oraz z 2021 r. poz. 159, 180 i 255).

## **§ 28**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w ciągu 30 dni protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia. Protokoły z Walnych Zgromadzeń przechowuje Zarząd. Protokoły są jawne dla Członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organy. Uchwała sprzeczna w ustawą jest nieważna.
3. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest sprzeczna z postanowieniami statutu, dobrymi obyczajami, godzi w interesy spółdzielni lub ma na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może także zaskarżyć Zarząd. W tym przypadku Spółdzielnię reprezentuje Rada Nadzorcza.
4. Tryb prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia, przeprowadzania wyborów, głosowania oraz podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

## **Rada Nadzorcza**

### **§ 29**

1. Rada sprawuje bieżącą kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Rada Nadzorcza działa kolegialnie.
2. Rada składa się z 6 – 10 członków wybranych spośród członków Spółdzielni.
3. Kadencja Rady trwa 3 lata. Wybory do Rady Nadzorczej nie mogą odbywać się wcześniej niż na 6 miesięcy przed upływem kadencji urzędującej Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani nie dłużej niż na dwie kolejne kadencje.
4. Członkowie Rady pełnią swoją funkcję społecznie. Dopuszcza się, by za udział w posiedzeniach wypłacane było członkom Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w maksymalnej wysokości:
  - przewodniczący Rady - 1/2 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z 10.10.2002 r.;
  - członkowie prezydium Rady Nadzorczej oprócz przewodniczącego Rady - 1/10 minimalnego wynagrodzenia za pracę;
  - pozostali członkowie Rady Nadzorczej - 1/20 minimalnego wynagrodzenia za pracę.

Decyzję w sprawie wynagrodzenia podejmuje Rada Nadzorcza w formie uchwały na pierwszym posiedzeniu. Spółdzielnia ponosi koszty ubezpieczenia członków Rady

od odpowiedzialności cywilnej.

5. Członek Rady może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów w głosowaniu tajnym.
6. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, jeżeli w wyniku tego liczba członków Rady Nadzorczej spadła poniżej 6 osób, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru nowego członka Rady Nadzorczej na okres do końca danej kadencji.
7. Członek Rady może przed upływem kadencji złożyć pisemną rezygnację z członkostwa w Radzie. Do czasu przyjęcia rezygnacji przez Walne Zgromadzenie, rezygnację można cofnąć w każdym czasie. Cofnięcie rezygnacji powinno zostać złożone w formie pisemnej.
8. Członek Rady traci mandat w przypadku ustania członkostwa w Spółdzielni.
9. Członek Rady Nadzorczej nie może być pełnomocnikiem Zarządu Spółdzielni bądź pracownikiem Spółdzielni.

### **§ 30**

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie rocznych planów gospodarczo-finansowych i zatwierdzanie wynikających z nich stawek eksploatacyjnych oraz uchwalanie programów działalności społeczno-kulturalnej;
- 2) nadzór i kontrola działalności Zarządu Spółdzielni poprzez:
  - a) okresowe kontrole wykonania planów wymienionych w ust.1 oraz podejmowanie uchwał w sprawie ich korekt,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Zarząd zadań gospodarczych Spółdzielni,
  - c) przeprowadzanie kontroli załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków;
- 3) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
- 4) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu, ze szczególnym uwzględnieniem praw członków;
- 5) 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;
- 6) opiniowanie opracowanych przez Zarząd projektów uchwał Walnego Zgromadzenia;
- 7) wybór i odwoływanie członków Zarządu;
- 8) uchwalanie regulaminu działania Zarządu oraz innych regulaminów w sprawach nie zastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia;
- 9) rozpatrywanie odwołań od uchwał i decyzji Zarządu;
- 10) wybór podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni;
- 11) podejmowanie uchwał w sprawach nabywania nieruchomości o wartości nie wyższej niż 100 000 zł w skali roku;
- 12) podejmowanie uchwał w sprawach obciążania nieruchomości (za wyjątkiem hipoteki).

### **§ 31**

1. Rada wybiera ze swego grona – przewodniczącego, zastępcę i sekretarza.
2. Przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i przewodniczący komisji tworzą Prezydium Rady.
3. Prezydium Rady organizuje na bieżąco i koordynuje pracę Rady i jej Komisji.
4. Rada wybiera ze swego grona komisję rewizyjną oraz w miarę potrzeby inne komisje i ustala zakres ich działania. Oprócz członków Rady w pracach komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym powołani przez Radę członkowie Spółdzielni.
5. Dla wykonywania swych statutowych obowiązków, członkowie Rady mają prawo wglądu do wszystkich dokumentów Spółdzielni i otrzymywania bezpłatnej ich kopii oraz do otrzymywania ze strony Zarządu niezbędnych informacji i wyjaśnień w terminie określonym przez Radę.
6. Rada wykonuje swoje czynności zgodnie z regulaminem działania Rady Nadzorczej, zatwierdzonym przez Walne Zgromadzenie

### **Zarząd**

#### **§ 32**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie do kompetencji innych organów Spółdzielni - należy do Zarządu Spółdzielni.
3. Zarząd składa się z dwóch lub trzech osób wybranych przez Radę Nadzorczą w drodze konkursu. Co najmniej jedna z tych osób powinna być wybrana spośród członków Spółdzielni, mieszkających w domach Spółdzielni.
4. W przypadku Zarządu dwuosobowego decydujący głos należy do prezesa Zarządu.
5. Rada zawiera z członkami Zarządu umowy o pracę, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### **§ 33**

Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni zamieszczają swoje podpisy.

#### **§ 34**

Zarząd może udzielać innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

#### **§ 35**

Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inneskutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

### § 36

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

### § 37

Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą uczestniczyć we władzach podmiotów gospodarczych mających zawarte ze Spółdzielnią umowy o dostawy lub usługi.

## X. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### § 38

1. Spółdzielnia, w interesie swoich członków, prowadzi działalność gospodarczą, na zasadach rachunku ekonomicznego i na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych.
2. Różnica między kosztami eksploatacji obiektów i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji obiektów i utrzymania nieruchomości w roku następnym.
3. Działalność gospodarcza Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych Spółdzielni, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi oraz środkami finansowymi pochodzącymi z innych źródeł.
4. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
  - a) fundusz udziałowy - powstający z wpłat udziałów członkowskich,
  - b) fundusz zasobowy - powstający z wpłat przez członków wpisowego lub z zysku Spółdzielni na podstawie stosownej uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - c) fundusz wkładów budowlanych,
  - d) fundusz społeczno-kulturalny,
  - e) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
  - f) fundusz na remonty garaży.Jeżeli zasady tworzenia poszczególnych funduszy i gospodarowania nimi nie są wystarczająco szczegółowo określone w przepisach prawa, zasady te mogą być określone przez Radę Nadzorczą w odrębnych regulaminach.
5. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.
6. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdawczość zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
7. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w siedzibie Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

### § 39

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją lub na zasilenie funduszu remontowego, funduszu społeczno-kulturalnego lub funduszu zasobowego.
2. Zasady podziału pożytków ustala Rada Nadzorcza w regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali.

### § 40

1. Ewentualne nadwyżki bilansowe można przeznaczyć na pokrycie kosztów eksploatacyjnych roku następnego, na fundusz remontowy lub na fundusz zasobowy.
2. Ewentualne straty bilansowe pokrywa się z funduszu zasobowego. Jeżeli strata bilansowa przekracza fundusz zasobowy, brakująca część środków na pokrycie straty może być użyta z funduszu udziałowego.
3. Walne Zgromadzenie ustala w drodze uchwały tryb i sposób pokrycia strat, jeżeli fundusze: zasobowy i udziałowy niewystarczają na ich pokrycie.

### § 41

Spółdzielnia może pobierać odrębne opłaty od czynności prawnych i faktycznych oraz w związku z wydawaniem dokumentów dla potrzeb jej członków, w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą w odrębnym regulaminie.

## XI. UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH I ICH NAJEM

### § 42

1. Zajmowany przez członka lokal mieszkalny powinien być używany na cele mieszkalne.
2. W przypadku oddania przez członka Spółdzielni lokalu do korzystania osobom trzecim, członek zobowiązany jest poinformować Spółdzielnię o liczbie osób zamieszkujących lokal oraz informować o zmianie tej liczby w terminie 7 dni od każdej zmiany.
3. W swoim lokalu mieszkalnym członek może wykonywać czynności zawodowe pod warunkiem, że:
  - a) działalność ta nie narusza substancji budynku
  - b) działalność ta nie jest szkodliwa ani uciążliwa dla pozostałych mieszkańców oraz nie narusza dobrych obyczajów
  - c) członek uzyska niezbędne, wymagane innymi przepisami prawa, pozwolenia na prowadzenie określonej działalności.
4. Niedopuszczalna jest zmiana przeznaczenia lokalu mieszkalnego na inny bez zgody Zarządu.

### § 43

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu oraz miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych, a także miejsca postojowe urządzone na należącym do Spółdzielni terenie zewnętrznym,

członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.

2. Pierwszeństwo najmu lokali i miejsc postojowych, o których mowa w ust. 1, na warunkach określonych przez Zarząd Spółdzielni, przysługuje członkom Spółdzielni.

## **XII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 44**

W przypadku likwidacji Spółdzielni podział funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni między członków oraz byłych członków Spółdzielni określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

### **§ 45**

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym statucie stosuje się obowiązujące przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 poz. 648 ze zmianami), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 poz. 1208 ze zmianami), ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. 2021 poz. 1048 ze zmianami), innych ustaw regulujących zakres działalności spółdzielni, w tym spółdzielni mieszkaniowych oraz niniejszego statutu.