



# **STATUT**

**SPÓŁDZIELNI ZODIAK**

**tekst jednolity**

**Rzeszów 2019**

## **SPIS TREŚCI**

I. Postanowienia ogólne

II. Organy

Spółdzielni

4

A. Postanowienia ogólne

B. Walne Zgromadzenie

C. Rada Nadzorcza

D. Zarząd

III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

IV. Prawa i obowiązki członków Spółdzielni

V. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania

VI. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu

VII. Obowiązki Spółdzielni i członków Spółdzielni w zakresie napraw lokali

VIII. Opłaty za używanie lokali

IX. Gospodarka Spółdzielni

X. Postanowienia końcowe



## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1.

Spółdzielnia prowadzi działalność pod firmą: Spółdzielnia ZODIAK.

### § 2.

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Rzeszów.

### § 3.

Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

### § 4.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków Spółdzielni oraz ich rodzin.

### § 5.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) budowanie budynków i budowli,
- 2) budowanie obiektów inżynierii lądowej i wodnej,
- 3) specjalistyczne roboty budowlane,
- 4) działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni,
- 5) działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej,
- 6) wynajem nieruchomości,
- 7) kupno i sprzedaż nieruchomości,
- 8) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- 9) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- 10) usługi telewizyjne,
- 11) usługi telekomunikacyjne, w tym internetowe,
- 12) działalność związana z oprogramowaniem i doradztwem w zakresie informatyki oraz działalność powiązana,
- 13) działalność społeczna, oświatowa i kulturalna,
- 14) organizowanie imprez – działalność sportowa, rozrywkowa i rekreacyjna,
- 15) działalność usługowa związana z wyżywieniem,
- 16) organizowanie szkoleń,
- 17) usługi archiwizacyjne.

## § 6.

Przedmiot działalności Spółdzielni realizuje w szczególności poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni następujących praw do lokali znajdujących się w tych budynkach:
  - a) spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych,
  - b) odrębnej własności lokali mieszkalnych,
  - c) odrębnej własności lokali o innym przeznaczeniu,
  - d) ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych.
- 2) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków Spółdzielni własności tych domów,
- 3) udzielanie pomocy członkom Spółdzielni w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach:
  - a) lokali mieszkalnych,
  - b) lokali o innym przeznaczeniu,
- 5) budowanie budynków i budowli oraz obiektów inżynierii lądowej i wodnej,
- 6) wynajmowanie osobom fizycznym i prawnym:
  - a) lokali mieszkalnych,
  - b) lokali o innym przeznaczeniu,
- 7) zarządzanie nieruchomościami Spółdzielni lub nieruchomościami stanowiącymi mienie członków Spółdzielni,
- 8) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia członków Spółdzielni na podstawie umów cywilnoprawnych,
- 9) organizowanie i prowadzenie pośrednictwa kupna, sprzedaży, wynajmu i wyceny nieruchomości oraz pośrednictwa w realizacji zamiany mieszkań,
- 10) nabywanie i zbywanie terenów,
- 11) wydzierżawianie gruntów stanowiących jej własność lub będących w jej użytkowaniu wieczystym.

## **II. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **A. Postanowienia ogólne**

#### § 7.

Organami Spółdzielni są:

- 1. Walne Zgromadzenie**
- 2. Rada Nadzorcza**
- 3. Zarząd**

#### § 8.

1. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 7 ust. 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym, większością 2/3 głosów.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
4. Osoby fizyczne o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające takiej zdolności nie mogą być członkami organów.

#### § 9.

Tryb zwołania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy dla tych organów.

### **B. Walne Zgromadzenie**

#### § 10.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części, z uwagi na liczbę członków przekraczającą 500.
3. Na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o podzieleniu najbliższego Walnego Zgromadzenia na części. Postanowienia niniejszego statutu oraz regulaminów Spółdzielni traktujące o Walnym Zgromadzeniu stosuje się odpowiednio do każdej części.

4. Członek Spółdzielni, nie posiadający pełnej zdolności do czynności prawnych, bierze udział w Walnym Zgromadzeniu za pośrednictwem swojego przedstawiciela ustawowego.
5. Osoba prawna, będąca członkiem Spółdzielni bierze udział w Walnym Zgromadzeniu za pośrednictwem ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka Spółdzielni.
6. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele: Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni goście.

## § 11.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, z wyjątkiem ustanowienia i przenoszenia prawa odrębnej własności lokalu oraz miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie statutu i jego zmian,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,

- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) dokonywanie wyboru członków Rady Nadzorczej,
- 14) uchylanie zawieszenia lub dokonywanie odwołania zawieszzonego w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej
- 15) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
- 16) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

#### § 12.

1. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
2. W sprawach uchylenia zawieszenia bądź odwołania zawieszzonego w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie podejmuje decyzję na najbliższym zebraniu.

#### § 13.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie, także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania. Pismo powinno być podpisane przez członków Spółdzielni, żądających zwołania Walnego Zgromadzenia, w siedzibie Spółdzielni, w obecności pracownika Spółdzielni, który ma prawo żądać dokumentów potwierdzających ich tożsamość.
5. Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia, o których mowa w ust. 3 mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem na co najmniej 15 dni przed terminem Walnego Zebrania.



#### § 14.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków Spółdzielni na piśmie oraz Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienia zwyczajowo będą wywieszane w siedzibie Spółdzielni, administracjach osiedli i w budynkach lub poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie.
3. Zawiadomienia powinny zawierać czas, miejsce i porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia sprawozdań i projektów uchwał.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków Spółdzielni. Członkowie Spółdzielni powinni złożyć podpisy pod projektem uchwały, w siedzibie Spółdzielni, w obecności pracownika Spółdzielni, który ma prawo żądać dokumentów potwierdzających ich tożsamość.
5. Podmioty, określone w ust. 4, mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4, w terminie na co najmniej 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części .
6. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań, wskazanych w ust. 4, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

#### § 15.

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad.

#### § 16.

1. 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.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
  3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia. Warunek, o którym mowa uznaje się za spełniony również w przypadku , gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub, gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu. Za członka uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu – biorącego udział w głosowaniu, przyjmuje się członka, który oddał głos za lub przeciw uchwale.
  4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
  5. Do podjęcia uchwały o:
    - 1) zbyciu nieruchomości,
    - 2) zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,wymagana jest zwykła większość członków Spółdzielni uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu (niezależnie od liczby zebranych na nim członków).

#### § 17.

1. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów spośród ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, z wyjątkiem przypadków, gdzie ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości.
2. Większość kwalifikowana wymagana jest w szczególności:
  - 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
  - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu,
  - 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
3. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym

Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

#### § 18.

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne Prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i dwóch asesorów. Wybór Prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym. Przewodniczącym którejkolwiek części Walnego Zgromadzenia może zostać członek Zarządu.

#### § 19.

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
  - a) mandatowo-skrutacyjna, w składzie 3 osób,
  - b) wnioskowa, w składzie 3 osób,
  - c) wyborcza, w składzie 3 osób (jeżeli jest w porządku obrad),
  - d) statutowa, w składzie 5 osób (jeżeli jest w porządku obrad).
2. W wyjątkowych sytuacjach Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia może zastąpić komisje, za wyjątkiem wykonywania czynności komisji skrutacyjnej przy głosowaniu tajnym.
3. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni oraz przedstawiciele członków nie mających pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków – osób prawnych.
4. Niezwłocznie po ich wybraniu komisje konstituują się, wybierając ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
  - 1) Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:
    - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli członków z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
    - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
    - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu,
    - d) wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.

- 2) Do zadań komisji wnioskowej należy uporządkowanie i zredagowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad i poddanie ich pod głosowanie.
5. Komisje sporządzają ze swojej działalności protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz lub dwóch członków komisji.
6. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
7. Protokoły komisji przekazywane są Zarządowi. Zarząd przechowuje je, co najmniej przez 10 lat.

#### § 20.

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom związku rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się w szczególności wnioski dotyczące:
  - a) sposobu głosowania,
  - b) głosowania bez dyskusji,
  - c) zakończenia dyskusji,
  - d) zamknięcia listy mówców,
  - e) zarządzenia przerwy.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.

#### § 21.

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia

zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.

2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

## § 22.

Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

## § 23.

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący oraz sekretarz lub członek Prezydium Walnego Zgromadzenia. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Walnego zgromadzenia.
2. Protokoły i uchwały są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Na protokół końcowy obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części.
4. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni, na podstawie protokołów tych zebrań, sporządza protokół końcowy, w którym stwierdza podjęcie lub niepodjęcie uchwał oraz autoryzuje treść podjętych uchwał. Protokół końcowy podpisuje Zarząd.
5. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia oraz protokół końcowy przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

## § 24.

Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane w Statucie, rozstrzyga dana część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia.

## C. Rada Nadzorcza

### § 25.

1. Rada Nadzorcza składa się z od 9 do 15 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni, proporcjonalnie do ilości lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni danej części Walnego Zgromadzenia. Określenie liczby mandatów przyporządkowanych do danej części Walnego Zgromadzenia dokonuje Rada Nadzorcza.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
3. Zgłoszenie kandydata na członka Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie, w siedzibie Spółdzielni, na co najmniej 7 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, z podaniem:
  - a) imienia i nazwiska kandydata, adresu zamieszkania, telefonu kontaktowego, nr PESEL.
  - b) imion i nazwisk osób zgłaszających, z podaniem adresu lokali z którymi związane jest członkostwo w Spółdzielni.Zgłoszenie kandydata na członka Rady Nadzorczej powinno być poparte przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.
4. Do zgłoszenia powinny być dołączone następujące dokumenty sporządzone w formie pisemnej:
  - a) zgoda kandydata na kandydowanie na członka Rady Nadzorczej,
  - b) oświadczenie zgłaszającego, że podpisy pod zgłoszeniem zostały złożone przez osoby będące członkami Spółdzielni,
  - c) oświadczenie kandydata że spełnia warunki ustawowe,
  - d) oświadczenie kandydata, określające:
    - czy jest w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
    - czy posiada zadłużenia względem Spółdzielni,
    - czy jest prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne, lub przestępstwo karno-skarbowe.
5. W przypadku nie złożenia oświadczeń, określonych w ust. 4, bądź podania w nim nieprawdziwych danych, zgłoszenie uważa się za nieskuteczne a kandydata nie umieszcza się na liście zgłoszonych kandydatów.
6. Zarząd sporządza listę prawidłowo zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej. Kandydaci wpisani na listę, mają prawo zaprezentowania się na wszystkich częściach Walnego

- Zgromadzenia. Kandydaci nie mogą być członkami komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia lub jego części.
7. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych poprzez skreślenie nazwisk kandydatów na których się nie głosuje.
  8. Głos jest nieważny jeżeli:
    - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd Spółdzielni,
    - b) karta wyborcza jest przekreślona,
    - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
  9. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy zgodnie z uchwaloną przez Radę Nadzorczą ilością mandatów, przyporządkowaną do danej części Walnego Zgromadzenia, otrzymali w wyborach największą liczbę głosów z danej części, licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
  10. W przypadku gdy liczba kandydatów, z uwagi na uzyskanie przez kandydatów z końca listy równej liczby głosów, przekracza liczbę mandatów na członków Rady Nadzorczej, mandat uzyskuje członek Spółdzielni z dłuższym stażem członkowskim.

#### § 26. (skreślono)

#### § 27.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje również w przypadkach:
  - a) odwołania przez organ, który dokonał wyboru większością 2/3 głosów,
  - b) zrzeczenia się mandatu,
  - c) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - d) śmierci członka, a w odniesieniu do pełnomocnika osoby prawnej – w przypadku jej ustania,
  - e) odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,
  - f) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie może dokonać wyboru innego członka Rady Nadzorczej, do końca kadencji.

#### § 28.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności Spółdzielni,
- 2) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 3) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - c) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
- 4) wybór podmiotu do badania rocznego sprawozdania finansowego,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie podzielenia Walnego Zgromadzenia na części i ustalanie liczby członków Spółdzielni wchodzących do składu Rady Nadzorczej z danej części Walnego Zgromadzenia,
- 10) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
- 11) nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych i zaleceń pokontrolnych,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 13) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
- 14) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
- 15) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 16) uchwalanie regulaminów i zasad funkcjonowania Spółdzielni.



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

### § 30.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w wysokości 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę.
3. Członkowi Rady Nadzorczej pełniącemu funkcję sekretarza, zastępcy przewodniczącego oraz przewodniczącego komisji przysługuje wynagrodzenie, określone w ust. 2 w wysokości 60 % minimalnego wynagrodzenia za pracę.
4. Przewodniczącemu Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie określone w ust. 2 w wysokości 70 % minimalnego wynagrodzenia za pracę.
5. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd w terminie do 14 dni od odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
6. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje się również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu najpóźniej w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
7. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady Nadzorczej w formie pisemnej lub innej, co najmniej na 3 dni przed posiedzeniem Rady.
8. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady.
9. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby, z głosem doradczym.

### § 31.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powoływać inne komisje stałe lub czasowe i uchwalając zasady ich działania.

3. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady i koordynowanie jej działalności oraz powołanych komisji stałych i czasowych Rady.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków Spółdzielni, organów Spółdzielni czy jej pracowników.

#### § 32.

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### **D. Zarząd**

#### § 33.

1. Zarząd składa się z: od 2 do 3 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni przez Radę Nadzorczą. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna do Zarządu może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wybrana przez osobę prawną. Rada Nadzorcza ma możliwość powierzenia członkowi zarządu funkcji Prezesa lub Zastępcy Prezesa.
2. Członkowie Zarządu powinni posiadać stosowne kwalifikacje zawodowe.
3. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.
5. Członek Zarządu pełni swoje funkcje na podstawie stosunku pracy lub umowy cywilnoprawnej.
6. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę lub powołania, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
7. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
8. W razie odwołania członka Zarządu, zatrudnionego w Spółdzielni na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi.
9. Postanowienia ust. 8 stosuje się odpowiednio w stosunku do odwołanego członka Zarządu, zatrudnionego na podstawie umowy o pracę.

## § 34.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie dla innych organów, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawach członkowskich,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokalu,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - 4) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 6) zawieranie umów najmu,
  - 7) podejmowanie decyzji w zakresie zmiany opłat eksploatacyjnych dot. lokali w zasobach Spółdzielni, w przypadkach zmiany opłat naliczanych przez dostawców mediów lub zmiany sytuacji rynkowej (np. opłat za TVK, Internet, energię elektryczną, gaz),
  - 8) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 9) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 10) podejmowanie decyzji z zakresu działalności inwestycyjnej,
  - 11) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 13) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia na Walnym Zgromadzeniu,
  - 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 15) udzielanie pełnomocnictw,
  - 16) współdziałanie z organami władzy państwowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi, gospodarczymi i innymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

## § 35.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składa przynajmniej dwóch członków 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 jego 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.
4. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju i czynności szczególnych.
5. Zarząd może ustanowić prokurenta.
6. Do odwołania ustanowionej prokury kompetentny jest każdy z członków Zarządu jednoosobowo.

#### § 36.

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a w razie jego nieobecności – przez zastępcę prezesa, co najmniej raz w miesiącu.
2. Szczegółowy zakres kompetencji, podział czynności oraz zasady organizacji pracy Zarządu określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

#### § 37.

1. Od decyzji lub uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią, członkowi Spółdzielni przysługuje odwołanie:
  - 1) od decyzji (w szczególności uchwały) Zarządu – do Rady Nadzorczej,
  - 2) od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia.Jednakże od uchwały Rady Nadzorczej, która zapadła wskutek odwołania członka Spółdzielni od decyzji Zarządu, odwołanie do Walnego Zgromadzenia nie przysługuje.
2. Wnioski członków Spółdzielni skierowane do Zarządu w sprawach należących do kompetencji Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa wymaga wyjaśnień w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia.
3. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka Spółdzielni na piśmie. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka Spółdzielni o prawie wniesienia

odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek Spółdzielni nie złoży odwołania, decyzja Zarządu staje się ostateczna.

4. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka Spółdzielni w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Zarząd zobowiązany jest doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi Spółdzielni przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 14 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie.
6. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 14 dni przed jego zwołaniem. O terminie zwołania Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony co najmniej na 7 dni wcześniej. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi Spółdzielni w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
7. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
8. Od uchwał Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, a dotyczących ogółu członków Spółdzielni nie przysługuje prawo członkowi Spółdzielni zaskarżenia tych uchwał w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego. W odniesieniu do tych uchwał członek Spółdzielni ma prawo złożenia wniosku o zmianę tych uchwał do organu podejmującego uchwałę lub zaskarżenia uchwały w postępowaniu sądowym w terminie 6 tygodni od daty podjęcia uchwały. Złożenie wniosku o zmianę uchwały lub jej zaskarżenie do Sądu nie wstrzymuje jej wykonania.

#### § 38.

1. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
2. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia dla terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

3. Spółdzielnia doręcza członkom Spółdzielni wszelkie decyzje na adres ostatnio przez nich podany. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

#### § 39.

Decyzja lub uchwała organu może być poprzedzona konsultacją przeprowadzoną z członkami Spółdzielni zamieszkującymi w nieruchomości, której ona dotyczy.

### **IV. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI**

#### § 40.

Członkowi Spółdzielni przysługuje m.in.:

- 1) prawo żądania zawarcia umowy:
  - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi Spółdzielni przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 2) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat obciążających członków Spółdzielni za używanie lokali,
- 3) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni z wyłączeniem członków Spółdzielni, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
- 4) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
- 5) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 6) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 7) prawo zaskarżenia do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 8) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią,
- 9) korzystanie z innych praw określonych w Statucie i regulaminach Spółdzielni.

## § 41.

Członek Spółdzielni jest zobowiązany m.in.:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, o ile ubiega się o uzyskanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności,
- 4) uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 5) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej i każdej zmianie adresu zamieszkania,
- 6) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 7) korzystać z lokali, pomieszczeń i urządzeń wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni regulaminami,
- 8) udostępnić na żądanie Spółdzielni wejście do lokali w celu przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, odczytu wskazań urządzeń pomiarowych a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje, jak również w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 9) współdziałać w ochronie wspólnego majątku członków Spółdzielni,
- 10) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu w terminie 7 dni od dnia zaistnienia zmiany,
- 11) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu ze wskazaniem danych najemcy w terminie 7 dni od zawarcia umowy,
- 12) przestrzegać regulaminów ustanowionych przez Spółdzielnię,
- 13) ustanowić pełnomocnika posiadającego stałe miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w przypadku, gdy członek Spółdzielni jest cudzoziemcem nie posiadającym stałego zameldowania na terenie Rzeczypospolitej Polski lub nie zamieszkuje na terenie kraju,
- 14) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

## § 42.

Z tytułu wtórnej obsługi prawa do lokalu członek Spółdzielni winien wnieść opłaty manipulacyjne, określone regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

#### § 43.

Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Spółdzielni.

#### § 44.

Ustanawianie tytułów prawnych do lokali lub przekształcenie tytułów prawnych do lokali następuje po uregulowaniu wszelkich zobowiązań członka Spółdzielni oraz osób (podmiotów) nie będących członkami Spółdzielni względem Spółdzielni.

### **V. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA**

#### § 45.

Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Wkłady mieszkaniowe i budowlane nie podlegają waloryzacji. Szczegółowe zasady ustalania, wnoszenia wkładów i ich rozliczania, określają każdorazowo umowa zawarta pomiędzy osobami ubiegającymi się o ustanowienie tytułu prawnego do lokalu a Spółdzielnią oraz regulaminy i inne uchwały Rady Nadzorczej.

#### § 46.

1. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia jednej z następujących umów:
  - 1) o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
  - 2) o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 47.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny



z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona, w szczególności:

- 1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
- 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
- 3) uchyla się od dopełnienia formalności, bez których Spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego albo pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego,
- 4) członek Spółdzielni nie wyraża zgody na zawarcie aneksu do umowy.

## **VI. ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU**

### **§ 48.**

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nie zaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków Spółdzielni lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków Spółdzielni. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

## **VII. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NAPRAW LOKALI**

### **§ 49.**

Obowiązki Spółdzielni i członków Spółdzielni w zakresie napraw lokali określają stosowne regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### **§ 50.**

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio

- powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
  3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
    - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac,
    - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni,
    - 3) zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych, kontroli stanu tych urządzeń oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
  4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
  5. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
  6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

## **VIII. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI**

### **§ 51.**

1. Za używanie lokali członkowie Spółdzielni wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obejmują w szczególności koszty:

eksploatacji i zarządzania nieruchomościami Spółdzielni, koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej i zimnej wody, eksploatacji dźwigów, anten zbiorczych, domofonów, Internetu, legalizacji wodomierzy, wywozu nieczystości, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, opłaty za teren, podatki, odpisu na fundusz remontowy oraz część kosztów ogólnych zarządzania Spółdzielnią przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.

2. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w spłacie kredytów inwestycyjnych i odsetek od tych kredytów zaciągniętych na budowę ich mieszkań na zasadach wynikających z umów kredytowych,
3. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów są: m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, jedna osoba, względnie inna jednostka rozliczeniowa.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
5. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

## § 52.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
3. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni wnoszą opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz uczestniczą w pokrywaniu innych kosztów zarządu tymi nieruchomościami na

takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, w części nie pokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości.

4. Członkowie Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
5. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-4, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają:
  - 1) pełnoletnie osoby faktycznie korzystające z lokalu,
  - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu lub ułamkowy udział we współwłasności w garażach wielostanowiskowych.
6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 5 pkt 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich faktycznego korzystania z lokalu.

### § 53.

1. Wysokość opłat jest ustalana przez Zarząd na podstawie:
  - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zasad ustalania wysokości opłat za lokale określa Rada Nadzorcza.
2. Zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zasad ustalania wysokości opłat za lokale określa Rada Nadzorcza.

### § 54.

1. Opłaty za używanie lokali wnosi się co miesiąc z góry do 15-go dnia każdego miesiąca.
2. Obowiązek regulowania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi Spółdzielni lub najemcy do dyspozycji lokalu a ustaje z dniem protokolarnego przekazania lokalu Spółdzielni.
3. Od nie płaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej obowiązującej na dzień wymagalności zapłaty.
4. Członek Spółdzielni jak i osoby nie będące członkami Spółdzielni nie mogą potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat wnoszonych za używanie lokalu jak również samowolnie decydować o warunkach płatności.

## **IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### § 55.

Majątek własny Spółdzielni stanowią w szczególności: nieruchomości gruntowe niezabudowane, budynek w którym znajduje się siedziba Spółdzielni, lokale administracji Spółdzielni, budynki i lokale przeznaczone do wykonywania statutowej działalności Spółdzielni, określonej w § 5, wraz z wyposażeniem, urządzenia i pojazdy, sieci teleinformatyczne z dostępem do Internetu oraz sieci TVK znajdujące się w zasobach Spółdzielni.

### § 56.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości Spółdzielni

zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

3. Wyniki z pozostałych działalności Spółdzielni stanowią dochód do opodatkowania. Może on być przeznaczony na rozbudowę, modernizację składników majątku Spółdzielni.

#### § 57.

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczoną przez Walne Zgromadzenie.

#### § 58.

1. Fundusze własne Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusz remontowy,
  - 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
  - 3) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych, dotyczący mieszkań obciążonych kredytem.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą, za wyjątkiem funduszu, określonego w ust. 2 pkt 2, który jest uchwalany przez Zarząd.

#### § 59.

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

#### § 60.

Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na fundusz zasobowy lub fundusz remontowy oraz na działalność statutową Spółdzielni.

#### § 61.

Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego a następnie z funduszu remontowego.

## **X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### § 62.

1. Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych.
2. Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia wymagane przez prawo w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.
3. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.
4. Do czasu uchwalenia nowych regulaminów przewidzianych niniejszym statutem obowiązują dotychczasowe regulaminy.

Niniejszy statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie, które odbyło się w częściach w dniach: 06.03.2018r. i 07.03.2018r. i zarejestrowany w KRS w dniu 01.10.2018r. sygn. akt RZ.XII NS-REJ.KRS/7723/18/74

Tekst jednolity statutu uwzględnia zmianę, uchwaloną przez Walne Zgromadzenie, które odbyło się w częściach w dniach: 11.04.2019r. i 12.04.2019r., zarejestrowaną w KRS w dniu 30.09.2019r. sygn. akt RZ.XII NS-REJ.KRS/007751/19/238