

**STATUT  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„ORDYNACKA”  
W WARSZAWIE  
TEKST JEDNOLITY Z UWZGLĘDNIENIEM  
ZMIAN Z 20.09.2022 r.**

**WARSZAWA 2022**

*Nowakowski K7*

*Chęć i Kłóte*

## I. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

### § 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „ORDYNACKA” i jest zwana w dalszej części statutu „Spółdzielnią”. Spółdzielnia może używać skrótu SM ORDYNACKA.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.
3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na terenie miasta stołecznego Warszawy.
4. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swych członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
5. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
6. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

### § 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu, ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz innych ustaw.

### § 3

Celem działania Spółdzielni jest utrzymywanie majątku Spółdzielni – budynków, budowli, terenów i urządzeń – w dobrym stanie technicznym i użytkowym oraz budowa lokali.

### § 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1). Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni lub jej członków,
  - 2). Zarządzanie innymi nieruchomościami na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
  - 3). Wynajmowanie osobom fizycznym i prawnym lokali i powierzchni stanowiących własność Spółdzielni lub znajdujących się w jej władaniu.
  - 4). rozbudowywanie budynków i lokali w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

Nawala

dh

1  
cu



2. Spółdzielnia może ustanawiać i przenosić na inne osoby odrębną własność lokalu

## II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

### 1. POWSTANIE CZŁONKOSTWA

#### § 5

1. Członkiem spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

- 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 2) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.

2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.

4. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia ekspektatywy własności;
- 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 14 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.

6. Jeżeli okoliczności określone w poprzednich ustępach zaistniały przed 9.09.2017r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo 9.09.2017r.

7. W przypadkach określonych w poprzednich ustępach Zarząd spółdzielni na podstawie dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

8. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w powyższych ustępach.

9. Członek spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie niższych opłat uwzględniających udział w nadwyżce bilansowej od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w powyższych ustępach.

10. Osoba o której mowa w powyższych ustępach jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w powyższych ustępach, do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jego dane:

- 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
- 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
- 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
- 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
- 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2, zobowiązane do wnoszenia opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania do Spółdzielni;

Nawoła Ł7

ce AR



- 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
- 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
11. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 10. członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
12. 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> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
13. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesiące na wskazany przez nią adres.
14. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
15. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 14. i pozostają członkami spółdzielni.

#### § 6

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. 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 oraz najemcy lokalu zakładowego z zastrzeżeniem ust. 12. Członek spółdzielni, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
3. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
4. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.
5. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego
  - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
  - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
  - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;

*Nawala* *St*

*ce* *RL*



- 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2, zobowiązane do wnoszenia opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania do Spółdzielni;
- 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
- 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
7. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
8. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
9. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
10. 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.
11. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu roku od jego wniesienia, i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
12. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
13. Jeżeli prawo określone w ust. 13 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 9. i pozostają członkami spółdzielni.

#### § 7

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, adres lokalu w zasobach Spółdzielni, PESEL ( a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę oraz liczbę zadeklarowanych udziałów, adres lokalu w zasobach Spółdzielni), zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa. W załączniku do rejestru mogą być zamieszczane informacje o nieuregulowanych zobowiązaniach finansowych członków wobec Spółdzielni za minimum dwa okresy płatności.

*Nawoła* *L*

*Wł* *OK*



2. Prawo przeglądania rejestru członków przysługuje: członkowi Spółdzielni, jego małżonkowi oraz przy udokumentowanych roszczeniach wierzycielowi członka Spółdzielni.

3. Osoby przeglądające rejestr składają pisemną deklarację przestrzegania przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.

## **2. WPISOWE I UDZIAŁY CZŁONKOWSKIE**

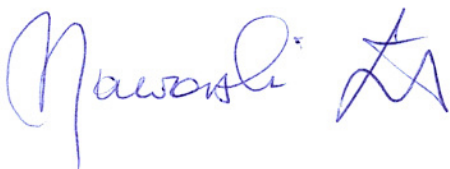
### **§ 8**

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

## **3. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

### **§ 9**

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo do:
  - 1). uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu z głosem stanowiącym,
  - 2). wybierania i bycia wybieranym do Rady Nadzorczej,
  - 3). żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
  - 4). udziału w nadwyżce bilansowej, na zasadach określonych przez Walne Zgromadzenie,
  - 5). przeglądania rejestru członków Spółdzielni, a także własnych akt członkowskich,
  - 6). odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni, a od uchwał Walnego Zgromadzenia do sądu.



5  
all ok



7). otrzymania kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem,

nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,

8). wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu lub

prawo odrębnej własności,

9). korzystania na własny koszt z pomocy biegłego, eksperta lub doradcy podczas obrad Walnego Zgromadzenia. Osoby te nie są uprawnione do zabierania głosu,

10). ustanawiania na własny koszt pełnomocnika do kontaktów z władzami Spółdzielni,

do badania dokumentów Spółdzielni i do pobierania odpisów tych dokumentów, z uwzględnieniem ust. 3, 4, 5 § 9 Statut Spółdzielni,

11). otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz umów zawieranych z osobami trzecimi.

3. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami wymienionymi w ust. 1 pkt. 11 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi się chce zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż siedem dni

4. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,

5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym złożyć odwołanie do Rady Nadzorczej, a następnie do najbliższego Walnego Zgromadzenia. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.



6  


6. Statut Spółdzielni i obowiązujące regulaminy, mogą być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni. W dokumentach udostępnianych na stronie internetowej należy zatrzeć informacje o cechach danych osobowych – w rozumieniu ustawy o ochronie danych osobowych.

#### § 10

Członek Spółdzielni jest obowiązany przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni.

#### § 11

1. Członkowie Spółdzielni i inne osoby, którym przysługują prawa własności lokali lub Spółdzielcze własnościowe prawo do lokali położonych w obrębie nieruchomości Spółdzielni, są zobowiązani w szczególności:

- 1) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu oraz o zmianach w danych osobowych i o zmianie miejsca zamieszkania lub adresu dla doręczania korespondencji; zwrot korespondencji na skutek niezgłoszenia zmiany podanego wcześniej adresu ma moc prawną doręczenia,
- 2) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu,
- 3) na żądanie Spółdzielni, niezwłocznie udostępnić lokal do przeprowadzenia okresowych i doraźnych przeglądów instalacji, ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania, konserwacji i remontów, a zwłaszcza dla usunięcia awarii lub jej skutków wywołujących szkodę lub zagrażających bezpośrednio powstaniem szkody,
- 4) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię i organy nadzoru budowlanego o pracach budowlanych prowadzonych w lokalu i w nieruchomości wspólnej
- 6) pokryć koszty notarialne i wieczysto księgowe, związane z ustanowieniem i przeniesieniem własności lokalu.

#### § 12

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, osoby upoważnione przez zarząd Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu w

7



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. 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.

4. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

5. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni oraz osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu, wnosi opłaty jedynie za używanie lokalu zamiennego. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego powierzchnię i wyposażenie, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

6. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 4 i 5, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz Kodeksu cywilnego.

#### **4. USTANIE CZŁONKOSTWA**

##### **§ 13**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem, ze Spółdzielni
- 2) likwidacji Spółdzielni,
- 3) podziału Spółdzielni i przejścia członka do nowopowstałej Spółdzielni.
- 4) śmierci członka,
- 5) utraty osobowości prawnej przez osobę prawną.
- 6) okoliczności określonych w § 15.

##### **§ 14**

1. Członek będący właścicielem może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem dokonany w formie pisemnej.

2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Na wniosek członka Spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd do jednego dnia.
5. Ustanie członkostwa nie zwalnia od uregulowania zobowiązań członka na rzecz Spółdzielni.

## § 15

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;
  - 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 4) rozwiązania umowy o budowę lokalu;
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba, że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
5. Członek spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017r. 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.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1 – 5 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

## § 16

Członka zmarłego skreśla Zarząd z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.



### III. POSTĘPOWANIE ODWOŁAWCZE

#### § 17

Spółdzielnia jest obowiązana w terminie 30 dni udzielić członkowi odpowiedzi na kierowaną przez niego do Spółdzielni korespondencję. Korespondencję w imieniu Spółdzielni i jej organów prowadzi Zarząd.

#### § 18

1.O uchwale Zarządu, która dotyczy personalnie członka Spółdzielni, powinien on być zawiadomiony pisemnie w ciągu siedmiu dni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

2.Od uchwały Zarządu, o której mowa w ust. 1, przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej. Termin do wniesienia odwołania wynosi czternaście dni od daty otrzymania przez członka zawiadomienia o uchwale. Wniesienie odwołania wstrzymuje wykonanie uchwały.

3.Odwołania kierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone na najbliższym jej posiedzeniu.

4.Członek Spółdzielni ma prawo popierać złożone odwołanie na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Odwołujący się członek Spółdzielni powinien być skutecznie powiadomiony przez Radę o terminie rozpatrywania jego sprawy, na co najmniej siedem dni przed tym terminem.

5.Jeżeli odwołujący się członek Spółdzielni, prawidłowo powiadomiony o terminie posiedzenia lub obrad, nie przybędzie na to posiedzenie lub nie przedłoży przed tym posiedzeniem usprawiedliwienia, Rada Nadzorcza może odwołanie rozpatrzyć bez jego udziału.

6.Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę w przedmiocie odwołania. O uchwale członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu czternastu dni od daty jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

7.Decyzja Zarządu oraz decyzja Rady Nadzorczej podjęte w formie uchwał, od których nie złożono odwołania w terminach przewidzianych w ust. 2 i 3 są ostateczne.

8.Rada Nadzorcza może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego ust.2, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy a odwołujący się, usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

*Nawoła* 

*W* *W*

## § 19

1. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

2. Osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

## § 20

1. Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone członkom Spółdzielni i osobom zainteresowanym na piśmie bezpośrednio za pokwitowaniem albo listami poleconymi.

2. Spółdzielnia doręcza członkom Spółdzielni pisma na wskazany adres do doręczeń

3. Pisma nedoręczone, odesłane zwrotnie składa się do akt ze skutkiem doręczenia.

4. Dniem doręczenia jest dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.

## IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

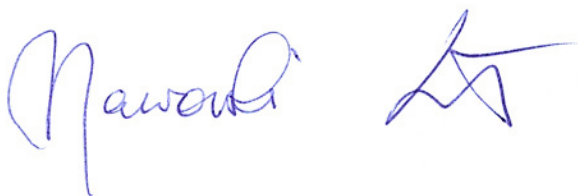
### § 21

1. Organami Spółdzielni są

- a) Walne Zgromadzenie,
- b) Rada Nadzorcza,
- c) Zarząd.

2. Organy Spółdzielni podejmują decyzje w formie uchwał. Uchwały organów Spółdzielni zapadają zwykłą większością głosów oddanych zarówno w głosowaniu jawnym jak i tajnym, z wyłączeniem przypadków przewidzianych w przepisach prawa lub Statucie.

3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez te organy, uwzględnia się tylko głosy oddane za uchwałą i przeciw uchwale z zastrzeżeniem ust. 4. Przy równej ilości głosów za i przeciw uchwale przeprowadza się ponowne głosowanie.





4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy podejmowaniu uchwał przez Walne, uwzględnia się głosy oddane za uchwałą, przeciw uchwale oraz głosy wstrzymujące się w momencie głosowania nad uchwałą, z zastrzeżeniem ust. 3.

## 1. WALNE ZGROMADZENIE

### § 22

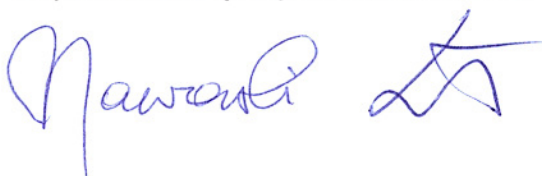
1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych, uprawnionych do głosowania.
3. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście.  
lub przez pełnomocnika.
4. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
5. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy Kodeksu cywilnego.
6. Formularz pełnomocnictwa stanowi załącznik do Statutu. Pełnomocnictwo nie musi być udzielone na tym formularzu, ale musi zawierać wszystkie dane w nim określone.
7. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
8. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
9. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez Prezydium walnego zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału.
10. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad na jego końcu
11. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
12. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
13. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
14. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
15. Pomoc prawną może świadczyć adwokat lub radca prawny.
16. Warunkiem uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu jest okazanie dokumentów uprawniających do udziału oraz dokumentów tożsamości.
17. W Walnym Zgromadzeniu bierze udział Zarząd i osoby zaproszone przez Zarząd oraz obsługa ekspercka i techniczna.
18. W prezydium i komisjach mogą działać wyłącznie członkowie Spółdzielni.



19. Do czasu wyboru Komisji mandatowo-skrutacyjnej głosy liczą osoby wskazane przez prowadzącego obrady.
20. Osoby nieposiadające zdolności do czynności prawnych, względnie posiadający ograniczoną zdolność do czynności prawnych, biorą udział w Walnym Zgromadzeniu odpowiednio przez swoich ustawowych przedstawicieli, opiekunów lub kuratorów.
21. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika, który nie może zastępować więcej niż jednego członka.
22. Pełnomocnik osoby fizycznej nie będący członkiem nie może być wybierany, jako członek Rady Nadzorczej.
23. Każdemu członkowi uczestniczącemu w Walnym Zgromadzeniu przysługuje tylko jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów, czy tytułów prawnych do lokali.

### § 23

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Walne Zgromadzenie zwołuje się także na wniosek:
  - a) Rady Nadzorczej
  - b) przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków
4. Wniosek o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinien być złożony na piśmie i precyzować cel zwołania oraz proponowany porządek obrad.
5. W przypadkach oznaczonych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
6. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się każdego członka Spółdzielni pismem, wrzuconym do skrzynki oddawczej członka Spółdzielni w zasobach Spółdzielni na co najmniej 21 dni przed terminem obrad Walnego Zgromadzenia. Fakt wrzucenia zawiadomienia do skrzynki poświadcza oświadczeniem pracownik Spółdzielni lub członek organu Spółdzielni, który dokonał wrzucenia do skrzynki. 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. Sprawozdania: Zarządu z działalności Spółdzielni, finansowe, z działalności Rady Nadzorczej, oraz dotyczące ich uchwały, są wykładane na co najmniej 21 dni przed Walnym Zgromadzeniem Członków Spółdzielni.

8. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań członków Spółdzielni, z zastrzeżeniem ustępu 7, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia

#### § 24

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w Statucie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członków Zarządu w związku z nieudzieleniem im absolutorium.

2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie.

3. Członkowie, Zarząd i Rada Nadzorcza mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.2 w terminie do 15 dni przed sesją Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty podpisami, co najmniej 10 członków.

4. Każdy członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed sesją Walnego Zgromadzenia. Poprawki te należy składać na piśmie do Zarządu Spółdzielni.

5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni. Przez przygotowanie pod względem formalnym rozumie się analizę prawną i ekonomiczną dopuszczalności podjęcia uchwały.

6. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wyklada w siedzibie Spółdzielni.

7. Porządek obrad opracowany przez Zarząd i umieszczony w zawiadomieniu oraz zmieniony w wyniku zgłoszonych przez członków projektów uchwał, żądań i poprawek jest odczytywany po otwarciu obrad.

8. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów z zastrzeżeniem ust. 9.

9. Większość kwalifikowana wymagana jest:

- 3/4 głosów dla podjęcia uchwały o postawieniu Spółdzielni w stan likwidacji,

- 2/3 głosów dla podjęcia uchwały o zbyciu nieruchomości lub ograniczonych praw majątkowych
- 2/3 głosów dla podjęcia uchwały o zmianie statutu
- 2/3 głosów dla podjęcia uchwały o odwołaniu członka Rady Nadzorczej
- 2/3 głosów dla podjęcia uchwały o określenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć

10. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej oraz odwołania jej członków. Na żądanie 1/10 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

## § 25

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady Nadzorczej. Do osoby tej należy stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia.

2. Otwierający obrady zarządza wybór prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: Przewodniczący i Sekretarz.

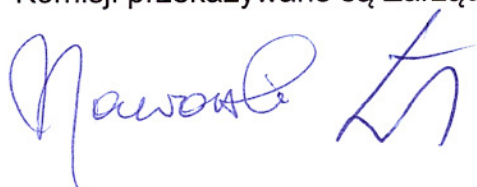
3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia:

- 1) prowadzi obrady
- 2) udziela i odbiera głos
- 3) ogranicza czas wypowiedzi do 5 minut w jednej sprawie
- 4) nie udziela głosu jeżeli członek wypowiedział się w określonej sprawie
- 5) pilnuje realizacji porządku obrad
- 6) ogłasza przerwę
- 7) zbiera wnioski
- 8) zamyka obrady.

4. W skład prezydium Walnego Zgromadzenia nie mogą wchodzić osoby nie będące członkami Spółdzielni.

5. W przypadku rezygnacji lub niemożności wykonywania funkcji członka prezydium, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego.

6. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza wybór komisji skrutacyjnej w składzie minimum 2 osób, której zadaniem jest sprawdzanie listy obecności, listy głosujących, obliczanie głosów, ustalanie wyników głosowania i sporządzanie listy kandydatów do Rady Nadzorczej. Z tych czynności Komisja sporządza protokół, który jest podpisywany przez wszystkich członków Komisji. Przewodniczący Komisji składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności Komisji. Protokoły Komisji przekazywane są Zarządowi Spółdzielni.







7. Przy braku chętnych do Komisji skrutacyjnej jej obowiązki może przejąć prezydium Walnego Zgromadzenia. Obowiązki przewodniczącego Komisji skrutacyjnej przejmuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia.

8. Walne Zgromadzenie jest rejestrowane na nośniku dźwięku do celów sporządzenia protokołu z Walnego Zgromadzenia.

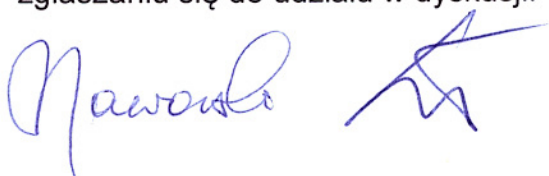
#### § 26

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni
- 2) rozpatrywanie sprawozdań rocznych Rady Nadzorczej i Zarządu oraz podejmowanie uchwał w sprawie zatwierdzenia tych sprawozdań,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie absolutorium dla członków Zarządu,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie wykonania wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji – w tym do Związku rewizyjnego - oraz występowania z nich,
- 8) wybór przedstawicieli Spółdzielni do organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona
- 9) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) wybór delegatów na Zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 14) odwoływanie członków Zarządu w wyniku nieudzielenia im absolutorium
- 15) podejmowanie uchwał w innych sprawach zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia w ustawach lub Statucie

#### § 27

1. Członkowie Spółdzielni po okazaniu dokumentu tożsamości podpisują listę obecności na Walnym Zgromadzeniu i otrzymują kartę mandatu oznaczoną kolejnym numerem. Karta służy do identyfikacji członków w czasie głosowania i przy zgłaszaniu się do udziału w dyskusji.



2. Pełnomocnicy członków Spółdzielni po okazaniu dokumentu tożsamości i pozostawieniu pełnomocnictwa podpisują listę obecności na Walnym Zgromadzeniu i otrzymują kartę mandatu oznaczoną kolejnym numerem. Karta służy do identyfikacji członków w czasie głosowania i przy zgłaszaniu się do udziału w dyskusji.

3. Po przedstawieniu przez osobę referującą sprawę zamieszczoną w danym punkcie porządku obrad, Przewodniczący Walnego otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się.

4. Poza kolejnością Przewodniczący udziela głosu:

- a) członkom Rady Nadzorczej, Zarządu i Prezydium Walnego Zgromadzenia,
- b) zaproszonym przedstawicielom Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej,
- c) członkom Spółdzielni zgłaszającym wnioski w sprawach formalnych.

5. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:

- a) sposobu głosowania,
- b) głosowania bez dyskusji,
- c) przerwania lub zakończenia dyskusji,
- d) zamknięcia listy mówców,
- e) kolejności i sposobu głosowania zgłoszonych wniosków,
- f) ograniczenia czasu przemówień w jednej sprawie do 2 minut,
- g) zarządzenia przerwy w obradach,
- h) zmiany członka Prezydium lub Komisji skrutacyjnej.

6. Za zgodą obecnych dyskusja może być przeprowadzona łącznie nad kilkoma punktami porządku obrad.

7. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę każdemu mówcy, jeżeli odbiega od zagadnienia będącego przedmiotem dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Przewodniczący może odebrać głos mówcy niestosującemu się do przedstawionej uwagi.

8. Członkowi przysługuje prawo do jednorazowego zabrania głosu w każdym punkcie porządku obrad oraz prawo do repliki. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała. Nie dotyczy to osób referujących sprawę, które mogą wyjaśnić istotę sprawy lub treść proponowanych uchwał aż do wyczerpania wszystkich pytań i wątpliwości zgłaszanych przez członków Spółdzielni.



9. Po zakończeniu dyskusji nad punktem porządku obrad, Przewodniczący zarządza głosowanie jeżeli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.

10. Po wyczerpaniu wszystkich punktów objętych porządkiem obrad Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

11. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.

12. Protokół Walnego Zgromadzenia powinien zawierać:

- a) stwierdzenie prawidłowości Walnego Zgromadzenia na podstawie powołanych dokumentów,
- b) pełną treść podjętych uchwał i ich uzasadnienia wraz z danymi dotyczącymi wyników głosowania nad każdą uchwałą,
- c) streszczenie dyskusji.

13. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawicieli Krajowej Rady Spółdzielczej.

14. Protokoły przechowuje Zarząd, przez co najmniej dziesięć lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

## § 28

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

2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

3. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu. Na tej samej zasadzie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.

4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

5. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin 6 tygodniowy wskazany w ustępie poprzednim biegnie od dnia tego zawiadomienia w sposób wskazany w Statucie.

6. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 3, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.

7. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wnosi Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje Rada Nadzorcza lub pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.

8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały bądź uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## **2.RADA NADZORCZA**

### **§ 29**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### **§ 30**

1.Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni. Odwołanie członka Rady Nadzorczej następuje również w głosowaniu tajnym.

2.W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

### **§ 31**

1. Rada Nadzorcza składa się, co najmniej z 3 członków a nie więcej niż 5.

2.Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu.

3. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:

- imienia i nazwiska kandydata,
- imienia i nazwiska osoby zgłaszającej i członków popierających kandydata,
- zgody na kandydowanie.

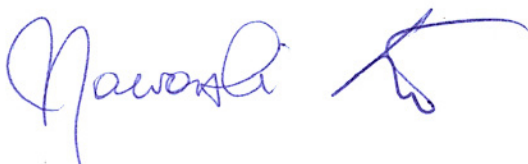
4. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:

- a) braku zatrudnienia w Spółdzielni,





- b) nie prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
  - c) nie pozostawiania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
  - d) niezalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
  - e) liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej bezpośrednio poprzedzające kadencję na którą kandydują.
5. Wzór zgłoszenia i oświadczenia kandydata Rady stanowi załącznik do statutu.
6. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
7. Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie zawierającą jego oświadczenia, o których mowa w ust. 4.
8. Komisja Mandatowo- Skrutacyjna sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
9. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
10. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
11. Głosujący zaznacza na karcie do głosowania imiona i nazwiska osób na które głosuje.
12. Głos jest nieważny, jeżeli:
- a) zawiera dopisane imiona i nazwiska osób innych niż ustalone przez Zarząd,
  - b) karta wyborcza jest przekreślona,
  - c) zawiera więcej imion i nazwisk zaznaczonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
13. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
14. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się w razie potrzeby ponowne wybory spośród tych kandydatów.
14. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów, za wyjątkiem tych kandydatów, którzy nie uzyskali większości głosów „za”, spośród liczby oddanych głosów ważnych.
16. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w wypadkach:
- a) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
  - b) zrzeczenia się mandatu,
  - c) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - d) podjęcia pracy w Spółdzielni,



e) śmierci.

17. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie na najbliższym zebraniu może wybrać do końca kadencji Rady Nadzorczej innego członka.

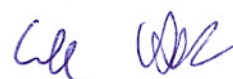
18. **Członkom Rady Nadzorczej przysługuje z tytułu wykonywania funkcji wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału bez względu na liczbę posiedzeń w miesiącu. W danym miesiącu członkowi Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie pod warunkiem, że uczestniczył w co najmniej jednym posiedzeniu. Ryczałt obliczany jest jako procent od minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku**

**o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200 poz. 1679, z późn.zm.). Wysokość ryczału który przysługuje członkom Rady Nadzorczej jest zróżnicowana i tak: Przewodniczący Rady Nadzorczej ( lub pełniącemu jego obowiązki w razie nieobecności przewodniczącego w danym miesiącu) otrzymuje 10% owego minimalnego wynagrodzenia, Sekretarz- 7%, pozostali członkowie 5%.**

#### § 32

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- a) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- b) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
- c) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu i reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach,
- d) uchwalanie planów gospodarczych i remontowych,
- e) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - badanie okresowych sprawozdań rzeczowych i finansowych Zarządu,
  - dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych
  - uczestniczenie w lustracjach i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
  - przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
  - wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- f) rozpatrywanie odwołań członków Spółdzielni od uchwał i decyzji Zarządu,



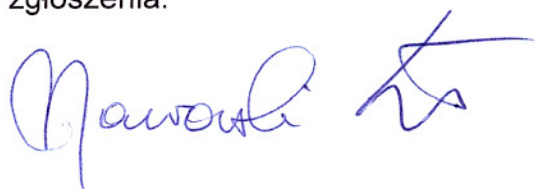


- g) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- h) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- i) uchwalanie regulaminów:
- ustalania zasad gospodarki finansowej Spółdzielni
  - rozliczania kosztów gospodarki zasobami,
  - zlecania dostaw i usług obcym wykonawcom.
  - remontowego, określającego tryb wyboru wykonawców robót remontowych i modernizacyjnych.
  - postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnej użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo - usługowe w ramach istniejącej zabudowy.
- j) uchwalanie zasad ustalania wysokości odszkodowania przysługującego Spółdzielni za bezumowne zajmowanie lokalu, części wspólnej lub terenu wspólnego należącego do Spółdzielni,
- k) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości.

2. W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może zażądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni. Żądanie powinno być zaprotokołowane w protokole Rady Nadzorczej.

### § 33

1. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały tylko w obecności, co najmniej 3 członków Rady.
2. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uczestnictwa w lustracjach prowadzonych w Spółdzielni.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący lub jego Zastępca, w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz na kwartał.
4. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po jej wyborze zwołuje w terminie 14 dni i prowadzi przewodniczący Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru Rady.
5. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego, zastępcę Przewodniczącego i Sekretarza.
6. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek każdego z członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia ich zgłoszenia.



7. Każdy członek Rady oraz Zarząd może zgłosić Przewodniczącemu Rady wniosek o wniesienie konkretnej sprawy do porządku obrad.

#### § 34

W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni członkowie Zarządu, oraz goście i doradcy.

#### § 35

**1. O czasie, miejscu, porządku obrad Rady Nadzorczej członkowie Rady oraz Zarząd, jeśli jego przedstawiciele mają wziąć udział w posiedzeniu Rady Nadzorczej, zawiadamiani są co najmniej 3 dni przed terminem posiedzenia. Porządek obrad opracowuje Przewodniczący lub w przypadku jego nieobecności Zastępca. Porządek obrad może być uzupełniony na posiedzeniu podczas którego wszyscy obecni członkowie Rady wyrażą na to zgodę. Posiedzenia Rady mogą odbywać się w formie stacjonarnej, zdalnej przy pomocy uzgodnionej między członkami Rady Nadzorczej aplikacji lub w formie łączącej oba te sposoby. Członek Rady Nadzorczej posiadający podpis kwalifikowany może podpisywać protokoły i uchwały za jego pomocą**

2. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów.

3. Posiedzenia Rady Nadzorczej prowadzi Przewodniczący Rady lub jego zastępca, stwierdzając prawidłowość zwołania posiedzenia i jego zdolność do podejmowania uchwał.

4. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w danym punkcie porządku obrad, prowadzący obrady otwiera dyskusję, udzielając uczestnikom posiedzenia głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą obecnych dyskusja może być przeprowadzona łącznie nad kilkoma punktami porządku obrad.

5. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę każdemu mówcy, jeżeli odbiega od zagadnienia będącego przedmiotem dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Przewodniczący może odebrać głos mówcy niestosującemu się do przedstawionej uwagi.

6. Członkowi Rady przysługuje prawo do jednorazowego zabrania głosu w każdym punkcie porządku obrad oraz prawo do repliki. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała. Nie dotyczy to osób referujących sprawę, które mogą wyjaśnić istotę sprawy lub treść proponowanych uchwał aż do wyczerpania wszystkich pytań i wątpliwości.

*Nawrocki Ł*

*Włk*



7. Po zakończeniu dyskusji nad punktem porządku obrad, Przewodniczący zarządza głosowanie jeżeli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Radę. Głosowanie jest jawne w wyłączeniu wyboru i odwołania członków Zarządu. Głosowanie tajne przeprowadza się również w innych sprawach na wniosek, co najmniej dwóch członków Rady biorących udział w posiedzeniu.

8. Po wyczerpaniu wszystkich punktów objętych porządkiem obrad Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Rady.

**9. Z obrad Rady jej sekretarz sporządza protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz. Podpisy mogą być złożone także za pomocą podpisu kwalifikowanego.**

10. Protokół Rady powinien zawierać:

- a) kolejny numer i datę posiedzenia,
- b) imiona i nazwiska obecnych
- c) stwierdzenie prawidłowości zwołania Rady na podstawie powołanych dokumentów,
- d) pełną treść podjętych uchwał i ich uzasadnienia wraz z danymi dotyczącymi wyników głosowania nad każdą uchwałą,
- e) streszczenie omawianych spraw.

11. Treść protokołu jest zatwierdzana na najbliższym posiedzeniu Rady.

12. Protokoły i podjęte przez Radę uchwały przechowuje Zarząd.

### 3. ZARZĄD

#### § 36

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni, oraz reprezentuje Spółdzielnię na zewnątrz.

2. W skład Zarządu wchodzi, co najmniej 2 osoby, a nie więcej niż 3, w tym Prezes.

3. Członków Zarządu, w tym Prezesa, powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

4. W skład Zarządu nie mogą wchodzić osoby pozostające w związku małżeńskim lub w stosunku pokrewieństwa i powinowactwa z członkiem Rady.

5. Wyboru członków Zarządu dokonuje Rada w głosowaniu tajnym.

6. Członek Zarządu może zrzec się pełnienia funkcji w formie pisemnej.

7. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.

8. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
9. Wysokość wynagrodzenia dla członków Zarządu i jego zmiany ustala Rada.
10. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

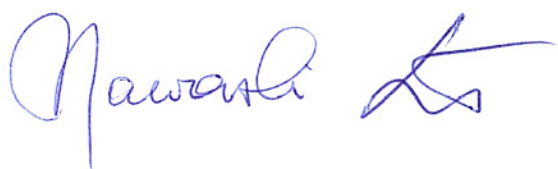
#### § 37

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

#### § 38

Do obowiązków Zarządu należy podejmowanie decyzji i czynności niezastrzeżonych w prawie spółdzielczym lub statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) Sporządzanie projektów planów gospodarczych i innych programów działalności,
- 2) Prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 3) Zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
- 4) Sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do oceny Radzie Nadzorczej i do zatwierdzania Walnemu Zgromadzeniu.
- 5) Składanie oświadczeń woli w imieniu Spółdzielni,
- 6) Prowadzenie rejestru członków,
- 7) Podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- 8) Zawieranie umów, w szczególności:
  - a) o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - b) najmu lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 9) Zwoływanie Walnego Zgromadzenia
- 10) Korespondencja w imieniu Spółdzielni z organami władzy, administracji rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
- 11) Występowanie z powództwami do sądu na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej,





12) Udostępnianie na wniosek członka Spółdzielni Statutu, regulaminów, corocznych planów gospodarczo-finansowych, uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni, a także protokołów lustracji i rocznych sprawozdań finansowych, bilansu oraz rachunku zysków i strat.

13) Prowadzenie rejestru lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste

### § 39

1. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, co najmniej 2 razy w miesiącu. Zwołuje je Prezes, a w razie jego nieobecności zastępca Prezesa Zarządu. Uchwały Zarządu dwuosobowego muszą zapadać jednomyślnie. Wszystkie uchwały winny być wpisane do księgi protokołów Zarządu.

2. Prezes Zarządu ustala porządek obrad, przewodniczy posiedzeniom i koordynuje jego pracę.

3. W posiedzeniach Zarządu mogą brać udział pracownicy Spółdzielni i zaproszone osoby.

4. Z obrad Zarząd lub wyznaczona osoba sporządza protokół, który podpisują wszyscy członkowie Zarządu.

5. Protokół Zarządu powinien zawierać:

a) kolejny numer i datę posiedzenia,

b) imiona i nazwiska obecnych

c) stwierdzenie prawidłowości zwołania posiedzenia Zarządu,

d) pełną treść podjętych uchwał i ich uzasadnienia wraz z danymi dotyczącymi wyników głosowania nad każdą uchwałą,

e) streszczenie omawianych spraw.

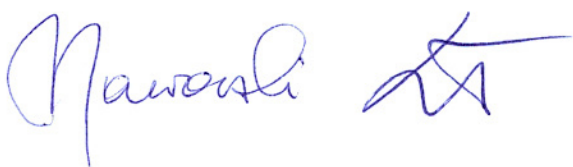
6. Treść protokołu jest zatwierdzana przez podpisanie na najbliższym posiedzeniu Zarządu.

7. Protokoły i podjęte uchwały przechowuje Zarząd.

8. Przekazanie czynności przez ustępujący Zarząd lub członków Zarządu nowemu Zarządowi lub Radzie dokonywane jest w formie protokołu zdawczo-odbiorczego, który zawiera wykaz akt i dokumentów z opisem stanu prowadzonych spraw, wykaz majątku Spółdzielni i stan rachunków bankowych Spółdzielni.

### § 40

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię, poprzez złożenie swoich podpisów, składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik Zarządu.



2. Oświadczenia i wnioski skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

#### **4.POSTANOWIENIA WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU**

##### **§ 41**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym przypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu. Członkowie Rady oddelegowani do pracy w Zarządzie nie mogą uczestniczyć z głosem stanowiącym w pracach Rady Nadzorczej.

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

3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć, jako przedsiębiorcy lub ich wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw sprzedających Spółdzielni towary lub usługi.

4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu, o którym mowa w ust. 3, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu jego statutowych czynności.

5. Zarząd w terminie trzech miesięcy zwołuje Walne Zgromadzenie, w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej.

##### **§ 42**

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa.

##### **§ 43**

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

#### **V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

##### **1. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU**





#### § 44

1. W Spółdzielni ustanawiane, przekształcane, zbywane oraz wygaszane są prawa do lokali na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i innych przepisach prawnych.

2. W zakresie określonym w ust. 1, nie uregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych Rada Nadzorcza może uchwalić regulamin, w szczególności określający zasady:

- 1) zawierania umów w sprawie budowy lokali,
- 2) zawierania z członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, umów o przeniesienie własności lokali,
- 3) wnoszenia, ustalania i waloryzacji oraz rozliczania wkładu budowlanego,
- 4) rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu,
- 5) uprawnień członka spółdzielni do zamiany lokalu,
- 6) przeprowadzania przetargów na przenoszenie własności lokali.

### 3. UŻYTKOWANIE LOKALI

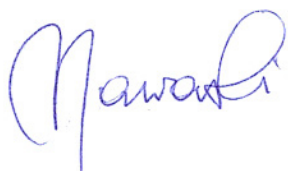
#### § 45

1. Lokal powinien być używany zgodnie z jego przeznaczeniem, zarówno przez członka czy właściciela lokalu, jak i przez ewentualnych najemców ich lokali.

2. Zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony na wniosek Zarządu przez Radę Nadzorczą.

#### § 46

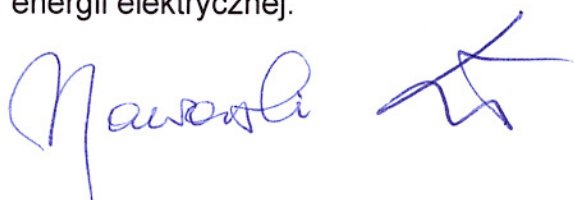
1. Przebudowa dokonywana przez członków lub właścicieli lokali w Spółdzielni, powodująca niezgodność stanu tych lokali z dokumentacją projektową i budowlaną, a zwłaszcza dotycząca instalacji gazowych, elektrycznych, co, oraz wodno - kanalizacyjnych, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni. Zarząd winien ustosunkować się do wniosku zainteresowanego przedłożonego na piśmie wraz z zakresem przebudowy, czy też z zatwierdzonym przez uprawnione władze projektem instalacyjnym lub budowlanym, w ciągu 14 dni od otrzymania wniosku. Niedotrzymanie tego terminu przez Zarząd czy też odmowa Zarządu uprawniają wnioskodawcę do wystąpienia z wnioskiem lub odwołaniem do Rady Nadzorczej w ciągu 14-tu dni od bezskutecznego upływu terminu lub otrzymania odmowy. Rada Nadzorcza winna rozpatrzyć wniosek lub odwołanie i podjąć stosowną decyzję w ciągu 14 dni od daty złożenia wniosku lub odwołania. Decyzja Rady Nadzorczej jest decyzją ostateczną.



2. Zarząd ma prawo i obowiązek kontroli dokonywanych prac remontowo - budowlanych,  
o których mowa w ust. 1, a które winny być prowadzone zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie. Prace te nie mogą być prowadzone w sposób stwarzający nadmierną uciążliwość dla otoczenia.
3. Za szkody powstałe w czasie remontów lub przebudowy oraz za zanieczyszczenie pomieszczeń wspólnych np. klatek schodowych, dźwigów lub terenu posesji, odpowiedzialnym finansowo staje się członek Spółdzielni a także niebędąca członkiem Spółdzielni osoba, której przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do remontowanego lokalu

#### § 47

1. Użytkownik może, na własny koszt i ryzyko wyposażyć zajmowany lokal.
2. Wyposażenie nie może naruszać przepisów budowlanych, przeciwpożarowych bądź utrudniać dostępu do urządzeń technicznych takich jak przewody elektryczne i wentylacyjne, rury gazowe, wodociągowe i co.
3. Zmiany i przeróbki lokalu mieszkalnego lub użytkowego i pomieszczeń przynależnych do tych lokali (piwnice), a także założenie dodatkowych instalacji elektrycznych, gazowych, co wentylacyjnych i hydraulicznych, wymagają zgody Spółdzielni i spełnienia odpowiednich przepisów prawa.
4. W przypadku naruszenia postanowień ust. 2 lub 3, Spółdzielnia wezwie użytkownika lokalu do zapewnienia stanu zgodnego z tymi przepisami.
5. Koszt zapewnienia stanu zgodnego przepisami ponosi użytkownik.
6. W przypadku, gdy użytkownik nie wykona wezwania, o którym mowa w ust. 4. Spółdzielnia podejmie działania przewidziane prawem.
7. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmuje:
  - 1) naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej stanowiącej część wspólną do zaworów zamykających lub do wodomierzy, w przypadku montażu wodomierzy przypisanych do poszczególnych lokali,
  - 2) naprawy i wymiany instalacji gazowej i ciepłej wody stanowiącej część wspólną do gazomierzy i do zaworów zamykających lub do wodomierzy w przypadku montażu wodomierzy, przypisanych do poszczególnych lokali,
  - 3) naprawy i wymiany instalacji elektrycznej stanowiącej część wspólną do licznika energii elektrycznej.





8. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu nie będący członkiem lub najemcą lokalu jest zobowiązany do wykonywania na własny koszt wszystkich napraw i remontów wewnątrz lokalu mieszkalnego, a w szczególności:

- 1) naprawy i wymiany: podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
- 2) naprawy, regulacji i wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w dotychczasowym kształcie i kolorze, przy zachowaniu przepisów prawnych w tym zakresie,
- 3) naprawy urządzeń techniczno - sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
- 4) niezwłoczne usuwanie niedrożności odpływowych urządzeń sanitarnych,
- 5) bieżąca konserwacja, malowanie drzwi i stolarki okiennej oraz części metalowych wymagających ich zabezpieczenia przed korozją w dotychczasowym kolorze, przy zachowaniu przepisów prawnych w tym zakresie,
- 6) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów.

9. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża osobę, której przysługuje prawo do lokalu.

#### § 48.

1. W lokalu mieszkalnym dopuszcza się, by członek Spółdzielni lub właściciel prowadził usługową działalność gospodarczą, o ile nie będzie ona stwarzać nadmiernej uciążliwości dla innych użytkowników lokali i nie będzie naruszać regulaminu porządku domowego.

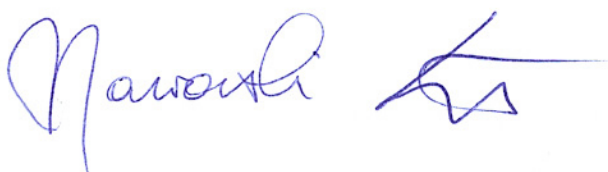
2. Podjęcie usługowej działalności gospodarczej np. otwarcie gabinetu usług medycznych czy też usług innego rodzaju, wymaga uprzedniego wystąpienia do Zarządu Spółdzielni i po uzgodnieniu warunków dopuszczających taką działalność, uzyskania jego pisemnej zgody.

3. W przypadku naruszenia warunków, o których mowa w ust. 2, wydana zgoda może być przez Zarząd cofnięta.

4. Decyzja o odmowie udzielenia zgody bądź jej cofnięciu przez Zarząd, winna być przekazana zainteresowanemu na piśmie wraz z uzasadnieniem. Od decyzji tych służy odwołanie do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

#### 4. ZAMIANA LOKALU

#### § 49



Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom wzajemną zamianę lokali, a także zamianę lokali z osobami zajmującymi lokale niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami może być zawarta tylko w formie aktu notarialnego.

## **VI.GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **1.POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **§ 50**

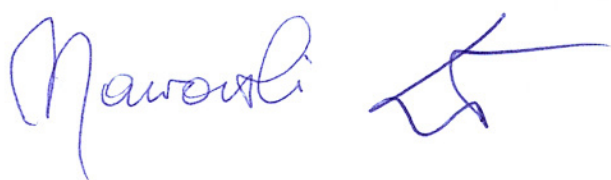
1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w celu utrzymania w stanie niepogorszonym nieruchomości wspólnej.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym swoim majątkiem.

#### **§ 51**

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) Fundusz udziałowy – powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej i innych źródeł określonych w przepisach.
  - 2) Fundusz zasobowy – powstający z wpłat wpisowego przez członków, części nadwyżki bilansowej i innych źródeł określonych w przepisach.
  - 3) Fundusz remontowy
  - 4) Fundusz eksploatacyjny
  - 5) Fundusz wkładów budowlanych.
2. Spółdzielnia, po podjęciu uchwały przez Walne Zgromadzenie, może tworzyć inne fundusze celowe.
3. Szczegółowe zasady tworzenia funduszy i gospodarowania funduszami, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 52**

1. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady budowlane.
2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej





zgody większości członków, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

#### § 53

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych, uchwalanych przez Radę.
2. Roczne sprawozdania finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta, jeśli została zlecona, wyklada się w Spółdzielni, co najmniej na dwadzieścia jeden dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się ze sprawozdaniem i opiniami w siedzibie Spółdzielni.

#### § 54

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

#### § 55

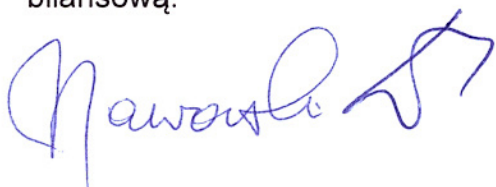
1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza w pierwszej kolejności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

#### § 56

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 tej ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

#### § 57

1. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.



2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

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

#### § 58

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

2. Zasady gromadzenia środków finansowych i ustalania udziału członków w pożytkach Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków uchwała Walne Zgromadzenie, z tym, że pożytki z nieruchomości wspólnej przysługują wyłącznie członkom Spółdzielni

#### § 59

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w Statucie stosuje się obowiązujące przepisy ustaw.

2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem okresów rozliczeniowych opłat wnoszonych do Spółdzielni.

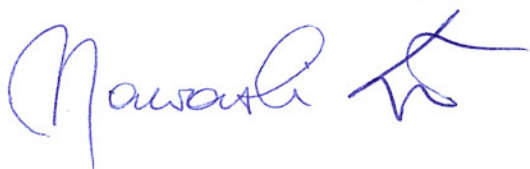
### **2. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI**

#### § 60

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,





eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. 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. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.

5. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-4, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni oraz osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

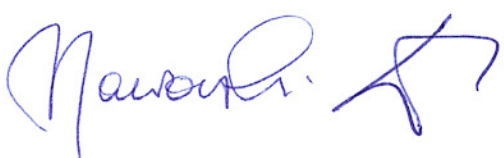
6. Opłaty, o których mowa w ust. 1-4, wnosi się, co miesiąc z góry do 20 dnia miesiąca.

7. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

8. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-4, co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

9. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości stałych Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1 – 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

10. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele lokali mogą



kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni

#### § 61

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem uzyskania tytułu prawnego do lokalu, a ustaje z dniem jego utraty.
2. Od niewypłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie oraz udokumentowane koszty upomnienia lub wezwania do zapłaty.
3. Członek, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do oraz właściciel lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

#### § 62

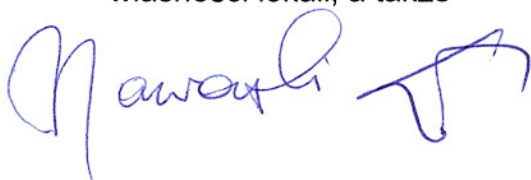
Szczegółowe zasady ustalania wysokości opłat, o których mowa powyżej, określa Rada Nadzorcza w odpowiednim regulaminie.

#### § 63

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 60 ust 1-5, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu lub własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### § 64

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
  - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także





- 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14. dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 3.
5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej od 31.07.2007 r. przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 3.
7. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

#### § 65

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

#### § 66

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

*Mawonli*

*Ch* *WPK*



## VII. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

### § 67

1. Zmiany wynikające z niniejszego Statutu nie mogą ograniczać uprawnień członków i właścicieli, również uprawnień majątkowych, nabytych na podstawie postanowień poprzedniego Statutu.
2. Do czasu uchwalenia nowych regulaminów postanowienia dotychczasowych regulaminów pozostają w mocy. W razie sprzeczności między nimi a przepisami ustawy lub postanowieniami statutu stosuje się przepisy ustawy lub postanowienia Statutu.

### § 68

1. Majątek Spółdzielni pozostały po zakończeniu jej ewentualnej likwidacji podlega podziałowi między członków na zasadach określonych w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.
2. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku Spółdzielni w okresie jej działalności.
3. Roszczenia byłego członka do części funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni pozostałego po jej likwidacji są zaspokajane w postępowaniu likwidacyjnym. Byli członkowie uczestniczą w podziale części funduszu zasobowego i majątku Spółdzielni na zasadach określonych w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.

### § 69

Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.

### § 70

1. Spółdzielnia doręcza pisma wymagające dowodu doręczenia przez osoby upoważnione na adres lokalu w zasobach Spółdzielni. Jeżeli jest to niemożliwe, pisma doręcza przez operatora pocztowego na adres lokalu w zasobach Spółdzielni lub na wskazany przez uprawnionego adres do doręczeń. Odbierający pismo potwierdza doręczenie swym podpisem ze wskazaniem daty doręczenia. W razie niemożności doręczenia przez operatora publicznego, przechowuje on pismo przez okres czternastu dni w swojej placówce pocztowej. Zawiadomienie o pozostawieniu





pisma wraz z informacją o możliwości jego odbioru w terminie siedmiu dni licząc od dnia umieszczenia zawiadomienia w oddawczej skrzynce pocztowej. W przypadku niepodjęcia przesyłki w terminie siedmiu dni, pozostawia się powtórne zawiadomienie o możliwości odbioru przesyłki w terminie nie dłuższym niż czternaście dni od daty pierwszego zawiadomienia. Doręczenie uważa się za dokonane z upływem ostatniego dnia, a pismo pozostawia się w aktach Spółdzielni.

2. Pisma nie wymagające dowodu doręczenia wrzuca się do skrzynek oddawczych adresatów w budynkach Spółdzielni.

3. Spółdzielnia zawiadamia członków o zmianach wewnętrznych aktów normatywnych Spółdzielni dotyczących ogółu członków przez wyłożenie zmian w siedzibie Spółdzielni.

#### § 71

1. Niniejszy Statut został zmieniony przez Walne Zgromadzenie członków S.M. ORDYNACKA w dniu 20.09.2022 r.

2. Statut wchodzi w życie z datą wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych obowiązujących ustaw.



**Sekretarz WZC**



**Przewodniczący WZC**

**Warszawa dn. 20.09.2022 r**

Dokument zawiera 38 ponumerowanych stron.

