

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
"RADUNIA"  
83-000 Pruszcz Gd., ul. Tysiąclecia 8  
NIP 593-010-57-24, Reg. 000483978  
Telefon/fax (58) 682-20-18/19

SĄD REJONOWY  
Gdańsk-Północ w Gdańsku  
VII Wydział Gospodarczy  
Krajowego Rejestru Sądowego  
80-126 Gdańsk, ul. Plekarnicza 10  
tel. 058 32 13 785, tel. 058 32 13 789  
tel. 058 32 13 790, fax 058 32 13 788  
(5)

p. H.S.  
2 d. 11.11.2018 *[Signature]*

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
>> RADUNIA <<  
Wpłynęło dnia

2018 -11- 22

L.dz. 3879 Podpis *[Signature]*

## STATUT

# SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „RADUNIA”

## W PRUSZCZU GDAŃSKIM



## SPIS TREŚCI

strona

### CZEŚĆ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE (§ 1 - § 6)

ROZDZIAŁ I.	Postanowienia wstępne (§ 1 - § 3)	1
ROZDZIAŁ II.	Cel i przedmiot działalności Spółdzielni (§ 4 - § 5)	1 - 2
ROZDZIAŁ III.	Majątek Spółdzielni (§ 6)	2 - 3

### CZEŚĆ II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI (§ 7 - § 21)

ROZDZIAŁ I.	Członkostwo w Spółdzielni (§ 7 - § 8)	3 - 4
ROZDZIAŁ II.	Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni (§ 9 - § 11)	4 - 5
ROZDZIAŁ III.	Ustanie członkostwa (§ 12 - § 13)	5 - 6
ROZDZIAŁ IV.	Prawa i obowiązki członków (§ 14 - § 16)	6 - 8
ROZDZIAŁ V.	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze (§ 17 - § 21)	9 - 10

### CZEŚĆ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI (§ 22 - § 49)

ROZDZIAŁ I.	Postanowienia ogólne (§ 22)	10
ROZDZIAŁ II.	Walne Zgromadzenie (§ 23 - § 37)	10 - 18
ROZDZIAŁ III.	Rada Nadzorcza (§ 38 - § 42)	18 - 20
ROZDZIAŁ IV.	Zarząd (§ 43 - § 47)	20 - 22
ROZDZIAŁ V.	Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu, zakaz konkurencji (§ 48 - § 49)	22 - 23

### CZEŚĆ IV. PRAWA DO LOKALI (§ 50 - § 71)

ROZDZIAŁ I.	Postanowienia ogólne (§ 50)	23 - 24
ROZDZIAŁ II.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu (§ 51 - § 57)	24 - 27
ROZDZIAŁ III.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (§ 58 - § 63)	27 - 29
ROZDZIAŁ IV.	Przeniesienie własności lokali (§ 64 - § 67)	29 - 31
ROZDZIAŁ V.	Wynajem, sprzedaż i zamiana lokali (§ 68 - § 71)	31 - 32

### CZEŚĆ V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI (§ 72 - § 79)

ROZDZIAŁ I.	Zasady gospodarki Spółdzielni (§ 72 - § 75)	32 - 33
ROZDZIAŁ II.	Zarządzanie nieruchomościami (§ 76 - § 78)	34 - 36
ROZDZIAŁ III.	Zasady wnoszenia opłat (§ 79)	36

### CZEŚĆ VI. LUSTRACJA (§ 80 - § 83)

### CZEŚĆ VII. PODZIAŁ, LIKWIDACJA I UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI (§ 84 - § 85)

ROZDZIAŁ I.	Podział Spółdzielni (§ 84)	38
ROZDZIAŁ II.	Likwidacja i upadłość Spółdzielni (§ 85)	38

### CZEŚĆ VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE (§ 86 - § 87)



# CZĘŚĆ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

## ROZDZIAŁ I. Postanowienia wstępne

### § 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: SPÓLDZIELNIA MIESZKANIOWA „RADUNIA”, zwana w dalszej części STATUTU Spółdzielnią.
2. Siedziba Spółdzielni mieści się w Pruszczu Gdańskim przy ul. Tysiąclecia nr 8.
3. Spółdzielnia działa na terenie miasta Pruszcz Gdański, gminy Pruszcz Gdański, gminy Kolbudy.
4. Spółdzielnia dzieli się na osiedla zwane zwyczajowo:
  - 1) Pruszcz Sady,
  - 2) Żwirki i Wigury,
  - 3) Straszyn,
  - 4) Kolbudy.
5. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

### § 2

1. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
2. Spółdzielnia jest „zakładem pracy” dla zatrudnionych w niej osób fizycznych (pracowników Spółdzielni).
3. Spółdzielnia posiada osobowość prawną.
4. Spółdzielnia może dla realizacji celów statutowych za zgodą Walnego Zgromadzenia zrzeszać się w innych organizacjach i związkach spółdzielczych oraz przystępować do innych organizacji gospodarczych i społecznych.

### § 3

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach określonych w ustawie prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustawach a także w statucie i regulaminach.

## ROZDZIAŁ II. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni

### § 4

1. Podstawowym celem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) zarządzanie nieruchomościami,
  - 2) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków Spółdzielni i ich rodzin, przez dostarczanie członkom Spółdzielni samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.



*[Handwritten signatures]*

2. Spółdzielnia realizuje swój cel poprzez:

- 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
- 2) zarządzanie nieruchomościami, które nabyto na podstawie ustawy, a stanowiącymi mienie członków Spółdzielni,
- 3) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
- 4) wynajmowanie swoim członkom lub osobom nie będącym członkami, lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
- 5) oddawanie w najem lub dzierżawę gruntów i lokali użytkowych.

3. Spółdzielnia może również prowadzić inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu o którym mowa w § 4.

## § 5

Przedmiotem działalności Spółdzielni zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności (PKD) jest:

1. Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi PKD – 68.10.Z
2. Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie PKD – 68.32.Z

## ROZDZIAŁ III. Majątek Spółdzielni

## § 6

1. W skład Spółdzielni wchodzi zasoby mieszkaniowe, lokale użytkowe i inne obiekty towarzyszące.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
3. Do indywidualnych praw majątkowych poszczególnych członków Spółdzielni należą:
  - 1) prawo odrębnej własności do lokalu i pomieszczeń przynależnych,
  - 2) prawo do udziału we współwłasności działki gruntu związane z prawem odrębnej własności do lokalu mieszkalnego,
  - 3) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego,
  - 4) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Majątek Spółdzielni, jako osoby prawnej, stanowią w szczególności:
  - 1) nieruchomości z budynkami mieszkalnymi, z wyłączeniem lokali, dla których ustanowiono odrębne prawo własności do lokalu i współwłasności w działce gruntu związanej z tym prawem,
  - 2) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności budowlanej, usługowej i administracyjnej wraz z budynkami i innymi urządzeniami,
  - 3) lokale użytkowe,



*[Handwritten signatures]*

- 4) nieruchomości z urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu, związanymi z funkcjonowaniem poszczególnych budynków lub osiedli z wyłączeniem urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz innych podobnych urządzeń nie należących do części składowych gruntów lub budynków, a wchodzących w skład przedsiębiorstw lub zakładów, które dostarczają te media,
- 5) nieruchomości niezabudowane w tym parkingi i tereny rekreacyjne,
- 6) prawa wieczystego użytkowania lub własności terenu, na którym leżą wspomniane wyżej nieruchomości, z wyłączeniem prawa współwłasności gruntów związanych z odrębnym prawem własności do lokalu mieszkalnego,
- 7) majątek ruchomy,
- 8) aktywa i pasywa Spółdzielni.

## CZĘŚĆ II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

### ROZDZIAŁ I. Członkostwo w Spółdzielni

#### § 7

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

#### § 8

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,



*[Handwritten signatures]*

- 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności 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.

## ROZDZIAŁ II. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni

### § 9

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Deklaracja podpisana przez przystępującego do Spółdzielni powinna zawierać:
  - a – imię i nazwisko,
  - b – miejsce zamieszkania lub adres do korespondencji,
  - c – numer PESEL.Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Jeżeli przystępującym jest osoba prawna deklaracja powinna zawierać jej nazwę, siedzibę oraz numer wpisu i organ rejestrowy.
3. Formę pisemną powinny mieć także wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.



*[Handwritten signatures]*

## § 10

1. O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni decyduje Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.
2. Fakt przyjęcia na członka powinien być stwierdzony na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu w poczet członków.
3. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w terminie 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.
4. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać; uzasadnienie i pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale na adres wskazany we wniosku osoby ubiegającej się o przyjęcie.
5. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Od decyzji Rady Nadzorczej w tej sprawie zainteresowanego zawiadamia się w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały wraz z uzasadnieniem.  
Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
6. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu.

## § 11

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków, w którym zawarte są następujące dane:
  - 1) imię i nazwisko członka, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwa,
  - 2) miejsce zamieszkania i adres do doręczania korespondencji, a w odniesieniu do osoby prawnej – jej siedziba,
  - 3) ilość oraz wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów – dotyczy członków przyjętych do dnia 09.09.2017 roku,
  - 4) data powstania członkostwa,
  - 5) data wypowiedzenia członkostwa,
  - 6) data ustania członkostwa,
  - 7) zmiany danych określonych w punktach 1) – 6).
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

### ROZDZIAŁ III. Ustanie członkostwa

## § 12

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;



*[Handwritten signatures]*

- 5) upływu okresu wypowiedzenia członkostwa przez właściciela lokalu. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna swój bieg następnego dnia po dniu złożenia wypowiedzenia.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

### § 13

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem na dzień, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem na dzień jej ustania.

## ROZDZIAŁ IV. Prawa i obowiązki członków

### § 14

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługują następujące prawa:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z tym, że członkami organów Spółdzielni nie mogą być osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności,
  - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością, a także uzyskiwania informacji o sposobie ich załatwienia,
  - 3) prawo do otrzymania zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 4) prawo do uczestniczenia z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu i żądania zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 5) prawo żądania zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
  - 6) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokółów obrad organów Spółdzielni, protokółów luźnych, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię



*[Handwritten signatures]*



z osobami trzecimi. Koszty i zasady sporządzania odpisów i kopii dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek wnioskujący o ich otrzymanie.

Koszty i zasady te określa **Regulamin udostępniania dokumentów** uchwalony przez Zarząd.

- 7) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni, a w przypadkach prawem przewidzianych bezpośredniego zaskarżania tych uchwał do sądu,
- 8) prawo do zaznajamiania się z rejestrem członków,
- 9) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z pomieszczeń wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem oraz urządzeń, usług, a także świadczeń z zakresu statutowej działalności Spółdzielni,
- 10) prawo do otrzymania na jego żądanie kalkulacji wysokości opłat związanych 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,
- 11) prawo do wynajęcia lokalu.
- 12) prawo zawarcia na jego żądanie umowy:
  - a) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - b) nabycia odrębnej własności lokalu w trybie przetargu,
  - c) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - d) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego.

## § 15

1. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawo tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczne szkody. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
2. Umowy, protokoły z posiedzeń organów Spółdzielni oraz uchwały tych organów mogą być udostępniane w taki sposób aby nie dochodziło do ujawniania prawnie chronionych danych osobowych osób których dane w tych dokumentach zostały ujawnione.

## § 16

1. Członek Spółdzielni ma obowiązek:
  - 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nim regulaminów oraz innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 2) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowania mienia oraz uczestnictwa w realizacji statutowych zadań Spółdzielni,



Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

- 3) wnieść wkład mieszkaniowy chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
  - 4) uiszczać terminowo opłaty na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również pokrywać koszty i zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów,
  - 5) wnieść opłaty z tytułu zakupu gruntu lub wykupu gruntów jeżeli ubiega się o prawo odrębnej własności lokalu,
2. Nadto do obowiązków członka Spółdzielni należy:
- 1) w terminie 30 dni zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych jeżeli mają one wpływ na stosunki cywilno – prawne ze Spółdzielnią lub wysokość wnoszonych opłat,
  - 2) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniu szkody. Jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny 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. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; - z czynności tych sporządza się protokół,
  - 3) dokonywanie bieżącej konserwacji i napraw wewnątrz zajmowanego lokalu w zakresie określonym w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
  - 4) poniesienia kosztów naprawy lub naprawienia szkody w mieniu Spółdzielni spowodowanej przez członka lub osoby, za które ponosi on odpowiedzialność w tym najemców i podnajemców lokali,
  - 5) korzystanie z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię, nie dokonywać zmiany przeznaczenia lokalu lub przebudowy bez zgody Spółdzielni oraz uprawnionych do tego instytucji.
3. Po wcześniejszym zawiadomieniu lub uzgodnieniu terminu użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal w celu:
- 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach, również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
4. Zwolnić zajmowany lokal razem z osobami wspólnie zamieszkującymi i przekazać go do dyspozycji Spółdzielni w terminie 3 miesięcy po wygaśnięciu prawa jakie do tego lokalu przysługiwało. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## ROZDZIAŁ V. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

### § 17

Od wszystkich uchwał podjętych w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członkowi przysługuje prawo odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do innego wskazanego w Statucie organu Spółdzielni.



Handwritten initials and signatures at the bottom right of the page.

## § 18

1. Wnioski członków kierowane do Zarządu winny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia, tylko w wyjątkowych przypadkach okres może być przedłużony do 2 miesięcy. O sposobie załatwienia wniosku bądź wydłużenia terminu Zarząd zawiadamia na piśmie w ciągu 14 dni od jego rozpatrzenia wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o prawie wniesienia w ciągu 30 dni od daty doręczenia – odwołania do Rady Nadzorczej i skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli członek we wskazanym terminie nie złoży odwołania, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
2. Rozpatrując odwołanie Rada Nadzorcza zaskarżoną decyzję może:
  - 1) utrzymać w mocy,
  - 2) uchylić,
  - 3) zmienić.
3. Uchwała Rady Nadzorczej powinna być podjęta w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia.
4. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

## § 19

1. Uchwały Rady Nadzorczej podjęte w pierwszej instancji w sprawach należących do jej kompetencji podlegają zaskarżeniu do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty doręczenia. Odpis uchwały należy doręczyć wraz z uzasadnieniem, pouczeniem o trybie odwoławczym i skutkach jego niezachowania. Odwołanie powinno być rozpatrzone, na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Jeżeli członek we wskazanym terminie nie złoży odwołania, uchwała Rady Nadzorczej staje się ostateczna.
2. Walne Zgromadzenie zaskarżoną uchwałę Rady Nadzorczej może:
  - 1) utrzymać w mocy,
  - 2) uchylić,
  - 3) zmienić.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały należy doręczyć odwołującemu się członkowi w terminie 2 tygodni od dnia jej podjęcia.

## § 20

1. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.



Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

3. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
4. Terminy określone w ust. 1 i 2 nie dotyczą roszczeń majątkowych członków z tytułu ich udziału lub wkładu.

## § 21

1. Zawiadomienia, pisma, uchwały i decyzje organów Spółdzielni, jak również wszelka inna korespondencja z członkami lub osobami nie będącymi członkami, którym przysługują prawa do lokali, doręczane są na podany przez te osoby adres bezpośrednio przez Spółdzielnię do mieszkaniowej skrzynki pocztowej, za pośrednictwem operatora pocztowego, a także drogą e-mailową, o ile adresat na taki sposób doręczeń wcześniej wyraził zgodę na piśmie.
2. Korespondencję zwróconą na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu pozostawia się w aktach z mocą prawną doręczenia.

## CZĘŚĆ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI

### ROZDZIAŁ I. Postanowienia ogólne

## § 22

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2) i 3) dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów na Walnym Zgromadzeniu uwzględnia się głosy oddane za, przeciw i wstrzymujące, a przypadku pozostałych organów głosy za i przeciw.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów wymienionych w ust. 1 pkt. 2) i 3) oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określają regulaminy tych organów.
5. Członkowie wybrani do organów Spółdzielni obowiązani są w terminie siedmiu dni uregulować swoje zaległości wobec Spółdzielni, a wybrani do pełnienia funkcji nie dopuszczają do powstania zaległości wobec Spółdzielni.

### ROZDZIAŁ II. Walne Zgromadzenie.

## § 23

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W Walnym Zgromadzeniu biorą udział członkowie Spółdzielni osobiście lub przez ustanowionych w ich imieniu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod



A \$ B

rygiem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik może zastępować nie więcej niż jednego członka.
4. Członkowi Spółdzielni przysługuje jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
5. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczą członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu.
6. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć bez prawa udziału w głosowaniach goście zaproszeni przez organ zwołujący zebranie.

## § 24

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej liczby członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia w sposób określony w § 21, a także poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w poszczególnych budynkach, w których prawa do lokali mają członkowie Spółdzielni. 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.

W przypadku zawiadomień wysyłanych do członków listami poleconymi o zachowaniu terminu decyduje data stempla pocztowego.
6. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie.
7. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

## § 25

1. Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał oraz żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem obrad Walnego Zgromadzenia.



*[Handwritten signatures]*

2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na trzy dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Na początku obrad Walnego Zgromadzenia, Przewodniczący – informuje zebranych członków – o uzupełnieniu porządku obrad o sprawy zgłoszone w trybie ust. 2.

## § 26

1. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członków organów Spółdzielni, a także głosowania w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu. Na żądanie 1/3 liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad. Za liczbę członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu uważa się tych, którzy biorą udział w danym głosowaniu.
2. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli oddano za nią określoną w ustawie lub statucie większość głosów.
3. Kwalifikowana większość wymagana jest dla podjęcia uchwały w sprawie:
  - 1) odwołania członka Rady Nadzorczej – 2/3 głosów,
  - 2) skrócenia kadencji Rady Nadzorczej – 2/3 głosów,
  - 3) odwołania członka Zarządu – 2/3 głosów,
  - 4) połączenia Spółdzielni – 2/3 głosów,
  - 5) zmiany Statutu Spółdzielni – 2/3 głosów,
  - 6) likwidacji Spółdzielni – 3/4 głosów,
  - 7) zbycia nieruchomości – 2/3 głosów.
4. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała ma być głosowana uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania członków Spółdzielni.
5. W sprawie zbycia prawa użytkowania wieczystego gruntów pod drogami wyłącznie na rzecz jednostek samorządu terytorialnego Walne Zgromadzenie może podjąć na wniosek Rady Nadzorczej uchwałę większością 2/3 głosów niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

## § 27

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



*[Handwritten signatures]*

2. Każda uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo krzywdząca jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 6, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## § 28

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera i prowadzi do czasu wybrania Prezydium Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą członek Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej: Przewodniczący, Sekretarz i Asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać miejsce i termin zwołania przerwane zebrania, który nie powinien być dłuższy niż 30 dni. Wznowione zebranie kontynuuje się od momentu jego przerwania.
4. Zarząd jest zobowiązany do zwołania przerwane Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą w sprawie przerwania obrad.
5. Obsługę techniczną Walnego Zgromadzenia zapewnia Zarząd lub zwołujący zebranie - na koszt Spółdzielni.



*[Handwritten signatures]*

## § 29

1. Walne Zgromadzenie wybiera ze swego grona:
  - 1) komisję wyborczą w składzie co najmniej 3 osób, której zadaniem jest: ustalenia listy kandydatów do Rady Nadzorczej według kolejności alfabetycznej.
  - 2) komisję mandatowo-skrutacyjną, w składzie co najmniej 3 osób, której zadaniem jest:
    - a) ustalenie stanu obecności członków na Walnym Zgromadzeniu i sprawdzenie listy pełnomocników
    - b) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczania wyników głosowania i ich ogłoszenie,
    - c) wykonywanie innych czynności technicznych związanych z obsługą głosowania.
  - 3) komisję wnioskową, w składzie co najmniej 3 osób, której zadaniem jest:
    - a) przyjmowanie, rejestrowanie i segregowanie wniosków zgłaszanych przez członków,
    - b) przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu projektów uchwał i wniosków.
2. 1. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
  2. Decyzje w ramach komisji zapadają zwykłą większością głosów przy założeniu, że każdemu z jej członków przypada jeden głos. W przypadku równej liczby głosów przeważa głos przewodniczącego komisji.
  3. Każdy członek komisji może od jej decyzji zgłosić do protokołu swój sprzeciw i uzasadnić swoje stanowisko Walnemu Zgromadzeniu.
  4. Każda komisja składa sprawozdanie ze swych czynności oraz przedstawia płynące z niej wnioski bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu.
  5. Każda komisja sporządza protokół ze swjej działalności. Protokół podpisany przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

## § 30

1. Po zreferowaniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu uczestnikom Walnego Zgromadzenia w kolejności zgłoszeń. Zgłoszenie do dyskusji następuje pisemnie z podaniem imienia i nazwiska. Głosu udziela asesor według kolejności zgłoszeń.
2. Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu przysługuje głos poza kolejnością. Dotyczy to również obecnych na Walnym Zgromadzeniu przedstawicieli Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego.
3. Czas wystąpień w dyskusji nie może przekraczać 5 minut. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę każdemu mówcy, jeżeli odbiega on od tematu lub przekracza czas ustalony dla przemówień. W przypadku nie zastosowania się do tych uwag, przewodniczący Walnego Zgromadzenia może odebrać mówcy głos. Przewodniczący może odmówić udzielania głosu osobie, która w danej sprawie głos już zabierała.



*[Handwritten signatures]*



## § 31

1. Wnioski zgłasza się na piśmie. Na żądanie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane ustnie do protokołu.
2. Wnioski muszą być rzeczowe, konkretne i czytelnie podpisane przez wnioskodawcę.
3. Za zgodą obecnych dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
4. Wnioski złożone na piśmie do komisji wnioskowej przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddaje pod głosowanie, jeżeli mają one charakter zalecenia dla innych organów Spółdzielni, lub mają wyrażać stanowisko Walnego Zgromadzenia w danej sprawie.
5. Przyjęte w wyniku głosowania wnioski nie mają jednak charakteru uchwał w rozumieniu art. 42 § 1 Prawa Spółdzielczego.

## § 32

1. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością zgłaszania się.
  2. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności:
    - 1) sposobu głosowania (tajnie, jawnie),
    - 2) głosowania bez dyskusji,
    - 3) przerywania dyskusji,
    - 4) zamknięcia listy mówców w danej sprawie,
    - 5) zarządzenia przerwy w obradach,
    - 6) ponownego przeliczenia głosów.
- W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy jeden „za” i jeden „przeciw”.
3. Po zamknięciu dyskusji przewodniczący Walnego Zgromadzenia - jeżeli temat obrad wymaga podjęcia uchwały zarządza głosowanie.
  4. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący Walnego Zgromadzenia informuje, jakie wpłynęły wnioski i w jakiej kolejności będą głosowane.
  5. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki do projektu, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie poddaje się pod głosowanie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
  6. Głosowanie w sprawie udzielenia Zarządowi absolutorium odbywa się nad każdym z członków Zarządu oddzielnie.
  7. Głosowanie jawne odbywa się przez podniesienie mandatu.
  8. Głosowanie tajne odbywa się poprzez imienne wywołanie członka z listy obecności i okazanie mandatu oraz wrzucenie karty wyborczej do urny po uprzednim zaznaczeniu opcji, na którą głosuje.
  9. Przy obliczaniu głosów liczy się głosy oddane „za”, „przeciw” uchwale i wstrzymujące.
  10. Obliczenia głosów i ogłoszenia wyniku głosowania dokonuje komisja mandatowo-skrutacyjna, a do czasu jej wyboru osoba prowadząca zebranie. Wybory prezydium Walnego Zgromadzenia oraz członków komisji odbywają się jawnie spośród nieograniczonej liczby osób zgłoszonych przez obecnych na Walnym Zgromadzeniu.



*[Handwritten signatures]*

### § 33

1. Wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia dokonuje się oddzielnie dla każdego członka prezydium, natomiast wybór członków komisji może nastąpić łącznie, o ile żaden z obecnych członków się temu nie sprzeciwi.
2. Zgłaszanie kandydatur odbywa się ustnie do protokołu z podaniem imienia i nazwiska kandydata.
3. Listę kandydatów sporządza osoba prowadząca Walne Zgromadzenie.
4. Głosowanie polega na podniesieniu mandatu za kandydaturą osoby, na którą członek Spółdzielni oddaje głos.
5. Przed głosowaniem prowadzący Walne Zgromadzenie ogłasza kandydaturę, osoby którą poddaje pod głosowanie.
6. Za wybranych uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
7. W przypadku otrzymania przez kilku kandydatów równej liczby głosów, gdy liczba ta ma przesądzić o wyborze, przeprowadza się wybory dodatkowe spośród tych kandydatów.

### § 34

1. Wybory członków Rady Nadzorczej odbywają się w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów zgłoszonych na 15 dni przed walnym zgromadzeniem przez co najmniej 10 członków wraz pisemną zgodą kandydatów na kandydowanie.
2. Listę kandydatów w porządku alfabetycznym wraz ze zgodą na kandydowanie przedstawia Walnemu Zgromadzeniu przed głosowaniem Przewodniczący Komisji Wyborczej.
3. Zgłoszeni kandydaci do Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w pracach Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.

### § 35

1. Głosowanie nad wyborem członków Rady Nadzorczej polega na skreśleniu nazwisk kandydatów, na których członek Spółdzielni nie głosuje, a następnie na włożeniu kartki wyborczej do urny w obecności komisji mandatowo - skrutacyjnej.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący Zgromadzenia ogłasza liczbę miejsc do obsadzenia w Radzie Nadzorczej.
3. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo - skrutacyjna, która z tej czynności sporządza protokół.
4. Za osoby wybrane do Rady Nadzorczej uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
5. W przypadku otrzymania przez kilku kandydatów równej liczby głosów, przeprowadza się wybory dodatkowe spośród tych kandydatów. W wyborach dodatkowych ust. 1 stosuje się odpowiednio.
6. Liczba osób wybranych nie może przekraczać liczby miejsc do obsadzenia w Radzie Nadzorczej, ogłoszonych przez przewodniczącego zebrania.



*[Handwritten signatures]*

7. Gdy liczba nazwisk nie skreślonych na karcie wyborczej jest większa niż liczba miejsc do obsadzenia w organie, kartę wyborczą (oddany głos) uznaje się za nieważny. Skreślenie na karcie do głosowania wszystkich nazwisk jest głosem ważnym.

### § 36

1. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący Zgromadzenia ogłasza zamknięcie obrad.
2. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 30 dni protokół, który podpisują przewodniczący Walnego Zgromadzenia oraz sekretarz lub asesor.
3. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Obrady Walnego Zgromadzenia dokumentowane są dodatkowo poprzez rejestrację urządzeniem nagrywającym dźwięk, o czym członkowie biorący udział w obradach są poinformowani przed jego rozpoczęciem. Nagranie przechowuje się nie dłużej niż do dnia podpisania protokołu przez Przewodniczącego i Sekretarza Walnego Zgromadzenia.
5. Protokoły i uchwały Zarząd Spółdzielni przechowuje co najmniej 10 lat o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

### § 37

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
  - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
  - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków Rady Nadzorczej, Zarządu lub członków w tych sprawach,
  - 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu, a także odwoływanie tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium,
  - 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, a także połączenia się spółdzielni, podziału oraz likwidacji Spółdzielni z zastrzeżeniem uregulowań zawartych w § 26 ust. 3 – 5 Statutu,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych lub związków spółdzielczych oraz występowania z nich,
  - 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć,
  - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
  - 10) uchwalanie Statutu Spółdzielni, a także zmian do Statutu,
  - 11) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
  - 12) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
  - 13) skrócenie kadencji Rady Nadzorczej.



*[Handwritten signatures]*

2. Walne Zgromadzenie może także podejmować uchwały we wszystkich innych sprawach zamieszczonych w porządku obrad zgodnie z § 25 ust. 1 – 3 Statutu.

### ROZDZIAŁ III Rada Nadzorcza.

#### § 38

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych spośród członków Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy w wyniku głosowania otrzymali kolejno największą liczbę głosów. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania przez członka Rady Nadzorczej stosunku pracy w Spółdzielni ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
5. Kadencja członka Rady Nadzorczej rozpoczyna się z dniem podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o jego wyborze, a kończy w dniu wyboru nowej Rady Nadzorczej na następną kadencję.
6. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, na którą został wybrany następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) cofnięcia pełnomocnictwa w przypadku przedstawiciela reprezentującego członka – osobę prawną,
  - 5) naruszenia zakazu konkurencji,
  - 6) nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni.
7. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej więcej niż przez dwie kolejne kadencje. Liczbę kadencji oblicza się biorąc pod uwagę dotychczasowy staż członka Rady Nadzorczej.
8. W przypadku zmniejszenia się składu Rady Nadzorczej w czasie trwania kadencji, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego na okres do końca kadencji.
9. Szczegółowy tryb obradowania Rady Nadzorczej oraz podejmowania uchwał określa uchwalany przez Walne Zgromadzenie **Regulamin Rady Nadzorczej**.

#### § 39

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy;
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych.



*[Handwritten signatures]*

- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie;
    - a) nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu i innej jednostki organizacyjnej,
    - b) 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,
  - 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 6) wybór podmiotu do badania sprawozdania finansowego,
  - 7) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 8) wybór i odwoływanie członków Zarządu w tym Prezesa Spółdzielni,
  - 9) zawieranie i rozwiązywanie z członkami Zarządu stosunku pracy zgodnie z Kodeksem Pracy,
  - 10) uchwalanie regulaminów wewnętrznych oraz zmian do tych regulaminów w tym projektów regulaminów opracowanych przez Zarząd niezastrzeżonych w Statucie do kompetencji innych organów Spółdzielni.
  - 11) uchwalanie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni.
- 2. W celu wykonywania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  - 3. Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swej działalności zawierające w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.

## § 40

- 1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po wyborach zwołuje i prowadzi do czasu wyboru Komisji skrutacyjnej i Przewodniczącego Rady Nadzorczej – Przewodniczący

Walnego Zgromadzenia – w ciągu 9 dni od zakończenia obrad Walnego Zgromadzenia potwierdzając swoim podpisem podjęte w tych sprawach uchwały.

- 2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący, a w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego nie rzadziej niż raz na kwartał.
- 3. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje się również:

- 1) na wniosek Zarządu,

- 2) 1/3 członków Rady Nadzorczej,

w terminie do dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.



*[Handwritten signatures]*

4. Zwołując posiedzenie Rady Nadzorczej podaje się członkom Rady w formie pisemnej proponowany porządek obrad oraz projekty uchwał i inne materiały co najmniej na cztery dni przed posiedzeniem Rady.
5. Rada podejmuje uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy statutowego składu Rady.
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej Komisji mogą uczestniczyć zaproszeni członkowie Zarządu, zaproszeni członkowie Spółdzielni, zaproszeni goście oraz zaproszeni powołani eksperci.

#### § 41

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium wchodzi:
  - 1) Przewodniczący Rady Nadzorczej,
  - 2) Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
  - 3) Sekretarz Rady Nadzorczej.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.  
Obsługę techniczną Rady Nadzorczej zapewnia Zarząd Spółdzielni.  
Prezydium w razie potrzeby może zapraszać na swoje posiedzenia inne osoby, w szczególności członków Zarządu i przewodniczących komisji.
3. Rada Nadzorcza może powoływać ze swego składu komisje stałe i czasowe.
4. Do stałych komisji Rady Nadzorczej należą:
  - 1) Komisja Rewizyjna,
  - 2) Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
  - 3) Komisja Statutowo – Regulaminowa.

#### § 42

1. Za udział w posiedzeniach członkom Rady Nadzorczej przysługuje miesięczny ryczałt bez względu na ilość posiedzeń. Podstawę miesięcznego ryczałtu stanowi minimalne wynagrodzenie za pracę brutto, określone w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu ( t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 847 ).
2. Miesięczny ryczałt członków Rady Nadzorczej wynosi dla:
  - 1) Przewodniczącego Rady Nadzorczej – 40% podstawy,
  - 2) pozostałych członków Rady Nadzorczej – 30% podstawy.

### ROZDZIAŁ IV. Zarząd

#### § 43

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd Spółdzielni składa się z 2 do 3 osób, w tym Prezesa, jego Zastępcy i Członka Zarządu wybieranych przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym.



*[Handwritten signatures]*

3. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami swoje funkcje Zarząd wykonuje w ramach podziału czynności pomiędzy członków Zarządu.
4. Wybór członków Zarządu następuje w wyniku konkursu spośród dowolnej liczby kandydatów. Zasady konkursu oraz tryb wyboru i odwołania członków Zarządu określa **Regulamin konkursu na członka Zarządu Spółdzielni** uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Na członka Zarządu może być wybrany kandydat legitymujący się wyższym wykształceniem i co najmniej 5-letnim zatrudnieniem na stanowiskach kierowniczych bądź samodzielnych, a także spełniających inne wymagania określone przez Radę Nadzorczą.
6. Z członkami Zarządu Rada nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
7. Uprawnienia i obowiązki członków Zarządu reguluje niniejszy Statut oraz załączony do umowy o pracę – uchwalony przez Radę Nadzorczą – zakres obowiązków.
8. Członkowie Zarządu wykonują swoje obowiązki w ramach stosunku pracy. Pełnienie tych funkcji nie musi być związane z członkostwem w Spółdzielni.
9. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni umowę o pracę zawierają upoważnieni przez Radę dwaj członkowie Prezydium Rady Nadzorczej.

#### § 44

1. Odwołanie członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni, nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
2. Członek Zarządu może być w każdym czasie zawieszony przez Radę Nadzorczą w pełnieniu swoich obowiązków.
3. Członek Zarządu może być odwołany przez Radę Nadzorczą większością 2/3 głosów przy obecności co najmniej 7 członków Rady. Uchwała w tej sprawie dla swej ważności wymaga formy pisemnej wraz z uzasadnieniem i zachowaniem trybu określonego w § 40 ust. 4 i 5.
4. Członek Zarządu, który nie otrzymał absolutorium może zostać odwołany przez Walne Zgromadzenie niezależnie od tego, który organ go wybierał.  
W tym wypadku nie stosuje się postanowień § 24 ust. 6.

#### § 45

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawach lub Statucie do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia członków do Spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 4) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 5) sporządzanie projektów planów gospodarczo – finansowych i remontowych.



*[Handwritten signatures]*

- 6) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 7) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 8) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 9) udzielanie pełnomocnictw,
  - 10) zwoływanie posiedzeń Walnego Zgromadzenia,
  - 11) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 12) organizowanie przetargów i zawieranie umów,
  - 13) rozpatrywanie wniosków i podań mieszkańców Spółdzielni oraz podejmowanie decyzji w sprawach ich dotyczących,
  - 14) opracowywanie zmian do Statutu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa **Regulamin Zarządu** uchwalany przez Radę Nadzorczą.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu oraz Radzie Nadzorczej.

#### § 46

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenia woli o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne kierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

#### § 47

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki. Udzielenie pełnomocnictwa w tych sprawach wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

### ROZDZIAŁ V. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu, zakaz konkurencji

#### § 48

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 Zarządu.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a stylized 'A', a 'D', and a signature that appears to be 'Paw'.



2. Czas oddelegowania członka Rady Nadzorczej do pełnienia funkcji członka Zarządu określa uchwała Rady Nadzorczej.
3. Członkowi Rady Nadzorczej oddelegowanemu do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu przysługuje wynagrodzenie, którego wysokość ustala Rada Nadzorcza.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących.

## § 49

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu oraz osoby pozostające z członkami tych organów w związku małżeńskim nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, a ponadto wykonywać usług i dostaw na rzecz Spółdzielni oraz uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz, doradcy lub konsultanci w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni.
2. Naruszenie zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) może spowodować zawieszenie członka Rady Nadzorczej w pełnieniu tej funkcji,
  - 2) stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu,
  - 3) powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 - Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu go w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej.
4. Decyzję o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej podejmuje Rada Nadzorcza zwykłą większością głosów.  
Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonych członka Rady Nadzorczej.
5. Członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu oraz likwidator odpowiadają za szkodę wyrządzoną Spółdzielni działaniem bądź zaniechaniem działania sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponoszą winy.

## CZĘŚĆ IV. PRAWA DO LOKALI

### ROZDZIAŁ I. Postanowienia ogólne

## § 50

1. Spółdzielnia może:
  - 1) ustanawiać i przenosić prawo odrębnej własności lokali na rzecz członków, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych,
  - 2) ustanawiać i przenosić prawo odrębnej własności lokali na rzecz osób, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych i spółdzielcze prawa do lokali użytkowych,
  - 3) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych,
  - 4) wynajmować znajdujące się w jej zasobach lokale mieszkalne i użytkowe.



*Handwritten initials and signature.*

2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

## ROZDZIAŁ II. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

### § 51

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
3. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

### § 52

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach wskazanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczył wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.



Handwritten signatures and initials in blue ink.

5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
- 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

### § 53

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

### § 54

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.



*[Handwritten signatures and initials]*

## § 55

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## § 56

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i 16<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu, a nadto z wartości rynkowej lokalu potrąca się:
  - 1) przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy,
  - 2) nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
  - 3) zaległe opłaty za lokal,
  - 4) koszty określenia wartości rynkowej lokalu,
  - 5) inne ciężące na lokalu zobowiązania wobec Spółdzielni.

## § 57

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.



*[Handwritten signatures and initials]*

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

### ROZDZIAŁ III. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

#### § 58

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy, niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.
6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
7. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

#### § 59

1. W przypadku 6 miesięcznych zaległości z zapłatą opłat za lokale, 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, Zarząd Spółdzielni, na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.



Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

## § 60

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesieniu własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd wyznaczy w postępowaniu nieprocesowym przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

## § 61

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od następcy obejmującego dany lokal w trybie przeprowadzonego przez Spółdzielnię przetargu.
2. Z wartości rynkowej lokalu Spółdzielnia potrąca:
  - 1) nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami,
  - 2) należności z tytułu obciążenia hipoteką wraz z kosztami jej likwidacji,
  - 3) zaległe opłaty za lokal,
  - 4) inne zobowiązania ciężące na lokalu wobec Spółdzielni.
3. Wypłata wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu osobie uprawnionej, następuje po wniesieniu wartości rynkowej lokalu przez następcę, z którym zawierana jest umowa przeniesienia własności tego lokalu.

## § 62

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.



*[Handwritten signatures and initials]*

2. Umowy zawarte przez członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

### § 63

Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

## ROZDZIAŁ IV. Przeniesienie własności lokali

### § 64

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, związanymi z realizacją zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. 2),
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za lokal,
  - 4) wpłaty z tytułu wykupu gruntu.
2. Po otrzymaniu wniosku, o którym mowa w ust.1, Zarząd Spółdzielni jest obowiązany:
  - 1) w terminie 30 dni poinformować członka o wysokości należności, o których mowa w ust. 1,
  - 2) w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od złożenia wniosku zawrzeć z nim notarialną umowę przeniesienia własności lokalu.
3. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, określonym w ust. 1, w przypadku braku osób uprawnionych, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na ich własność lokalu nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku lokal nie musi zostać opróżniony i opuszczony oraz uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem członka Spółdzielni.
4. Koszty przeniesienia własności lokalu, obciążają członka Spółdzielni lub osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu i obejmują one:



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a stylized 'A', a '\$' symbol, and other illegible marks.

- 1) wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy,
- 2) koszty sądowe w postępowaniu wieczysto - księgowym,
- 3) koszty związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości, czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości, ewidencją gruntów i budynków, w tym prac geodezyjnych, które nie zostaną Spółdzielni zrefundowane, a także koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, proporcjonalnie do udziału we własności nieruchomości.

## § 65

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za lokal,
  - 3) wpłaty z tytułu wykupu gruntu.
2. Terminy rozpatrzenia żądania określa § 64 ust. 2.
3. Koszty przeniesienia własności lokalu, obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu i obejmują one:
  - 1) wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy,
  - 2) koszty sądowe w postępowaniu wieczysto - księgowym,
  - 3) koszty związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości, czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości, ewidencją gruntów i budynków, w tym prac geodezyjnych, które nie zostaną Spółdzielni zrefundowane, a także koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, proporcjonalnie do udziału we własności nieruchomości.
4. Po śmierci członka Spółdzielni, lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w ust 1, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na ich własność lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

## § 66

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.



*[Handwritten signatures]*



2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.
3. W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a wpisana w tej księdze hipoteka na ograniczonym prawie rzeczowym staje się hipoteką nieruchomości.

## § 67

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę:
  - 1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu,
  - 3) wpłaty z tytułu wykupu gruntu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi w postępowaniu wieczysto – księgowym obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## ROZDZIAŁ V. Wynajem, sprzedaż i zamiana lokali

## § 68

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie fizycznym i prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno- użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni oraz osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo najmu lokali mieszkalnych przysługuje członkowi Spółdzielni.
4. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu, kaucji i innych opłat, a także czas trwania umowy oraz inne postanowienia określa umowa zawarta pomiędzy Zarządem i najemcą.



*[Handwritten signatures]*

## § 69

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe i grunty w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.
2. Warunki wynajmu lokali użytkowych i gruntów są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

## § 70

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal bez obciążeń Spółdzielnia może zbyć w drodze przetargu nieograniczonego.
2. Szczegółowe warunki sprzedaży lokali określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

## § 71

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego lokalu mieszkalnego w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni lokalu dotychczasowego.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale mieszkalne, niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli osoby te spełniają wymogi Statutu.
3. Zamiana lokali, dla których ustanowione jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu wymaga umowy zawartej między zainteresowanymi osobami w formie aktu notarialnego.

## CZĘŚĆ V. GOSPODARKA SPÓLDZIELNI

### ROZDZIAŁ I. Zasady gospodarki Spółdzielni

## § 72

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni w oparciu o zatwierdzone przez Radę Nadzorczą roczne plany gospodarczo – finansowe.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość zgodnie z zasadami określonymi w odrębnych przepisach w szczególności ustawą o rachunkowości.
3. Rokiem obrachunkowym w Spółdzielni jest rok kalendarzowy.
4. Zarząd Spółdzielni sporządza roczne sprawozdanie finansowe, które podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.
5. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni mogą podlegać badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę o wyborze podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.



*[Handwritten signatures]*

6. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

### § 73

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) fundusz remontowy,
  - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia mogą być tworzone również inne fundusze celowe.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami o jakich mowa w ust. 1 pkt 1 do 4 określają uchwalone przez Radę Nadzorczą regulaminy, przy czym Rada Nadzorcza może dla tych funduszy uchwalić jeden regulamin.

### § 74

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. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat pobieranych zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.  
Zasada ta dotyczy zasobów mieszkaniowych.

### § 75

1. Zysk Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowi nadwyżkę bilansową podlegającą podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w kolejności
  - 1) funduszu zasobowego,
  - 2) funduszu udziałowego.



*[Handwritten signatures and initials]*

## ROZDZIAŁ II. Zarządzanie nieruchomościami

### § 76

1. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie innych osób.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do nieruchomości, o których mowa w art 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jednak Spółdzielnia może zarządzać tymi nieruchomościami na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub z właścicielami lokali.

### § 77

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 odpowiednich regulaminów.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, 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 odpowiednich regulaminów.
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 lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 – 4 obejmują w szczególności koszty:
  - 1) administrowania zasobami mieszkaniowymi,
  - 2) dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody,
  - 3) energii elektrycznej,
  - 4) dostawy wody i odprowadzania ścieków,
  - 5) wywozu nieczystości,
  - 6) inne związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości lub mienia Spółdzielni.



*[Handwritten signatures]*

6. Koszty i przychody określa Zarząd w zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planie gospodarczo – finansowym. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości oraz z podziałem na osiedla ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa wyżej.
7. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
8. Zarząd Spółdzielni w ramach poszczególnych osiedli prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów o których mowa w ust. 1, 2 i 4;
  - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. Szczegółowe zasady gospodarowania tym funduszem określa Regulamin Funduszu Remontowego.

## § 78

1. Za opłaty za lokale odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
3. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.  
Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali 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.
6. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości, z wyjątkiem opłat, określonych



*[Handwritten signatures and initials]*

w ust. 5. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

7. Spółdzielnia może obciążyć osoby, do których kieruje wezwania o zapłatę zaległych opłat za lokale, kosztami tych wezwań w wysokości faktycznie poniesionej.
8. Spółdzielnia w razie wskazania przez osobę uprawnioną do lokalu adresu do korespondencji innego niż adres tego lokalu, może obciążyć tę osobę kosztami korespondencji w wysokości faktycznie poniesionej.

### ROZDZIAŁ III. Zasady wnoszenia opłat

#### § 79

1. Opłaty za lokale wnosi się co miesiąc z góry do 20 dnia każdego miesiąca w kasie Spółdzielni lub na jej konto.  
O dokonanej wpłacie decyduje data jej wpływu do kasy lub na konto Spółdzielni.
2. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej.
3. Członek Spółdzielni, a także inni użytkownicy lokali nie mogą samodzielnie potrącać należności przysługujących im od Spółdzielni z należnych od nich opłat za używanie lokali. Potrącenie jest możliwe wyłącznie za pisemną zgodą Spółdzielni.

### CZĘŚĆ VI. LUSTRACJA

#### § 80

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się działaniu lustracyjnemu przewidzianemu w ust. 1 Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.
3. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona również na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
4. Celem lustracji jest:
  - 1) sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień Statutu,
  - 2) zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków,



*[Handwritten signatures and initials]*

- 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez Spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych,
  - 4) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów Spółdzielni,
  - 5) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności Spółdzielni.
5. Lustratora wyznacza związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza, która określa tryb przeprowadzenia lustracji.

### § 81

1. Lustrator obowiązany jest zawiadomić Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni o rozpoczęciu lustracji. Członkowie Rady Nadzorczej uprawnieni są do uczestniczenia w lustracji.
2. Lustrator uprawniony jest do przeglądania ksiąg i wszelkich dokumentów w lustrowanej Spółdzielni oraz do bezpośredniego sprawdzania jej stanu majątkowego, a organy Spółdzielni i jej pracownicy obowiązani są do udzielania mu żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.

### § 82

1. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
2. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją podmiot opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi Spółdzielni i Radzie Nadzorczej.
3. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
4. Zarząd obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informację o ich realizacji.
5. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

### § 83

1. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej ma prawo żądania informacji i danych, dotyczących działalności Spółdzielni, niezbędnych do dokonania oceny zgodności z prawem i gospodarności działalności Spółdzielni.
2. W przypadku naruszenia prawa przez Spółdzielnię minister występuje do właściwego podmiotu z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji. Lustrację wszczyna się w ciągu 30 dni na koszt Spółdzielni.
3. Podmiot przeprowadzający lustrację obowiązany jest przesłać protokół z czynności lustracyjnych ministrowi.
4. W przypadku niewykonania przez Spółdzielnię wniosków z przeprowadzonej lustracji minister nakazuje jej uwzględnienie tych wniosków w terminie 3 miesięcy.



*[Handwritten signatures]*

## CZEŚĆ VII. PODZIAŁ, LIKWIDACJA I UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI

### ROZDZIAŁ I. Podział Spółdzielni

#### § 84

1. Spółdzielnia może podzielić się na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej zwykłą większością głosów w ten sposób, że z jej wydzielonej części zostaje utworzona nowa Spółdzielnia.
2. Uchwała o podziale Spółdzielni powinna zawierać:
  - 1) oznaczenie dotychczasowej Spółdzielni powstającej w wyniku podziału,
  - 2) listę członków lub określenie grup członków przechodzących do powstałej spółdzielni,
  - 3) zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni i planu podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań,
  - 4) datę podziału Spółdzielni.

### ROZDZIAŁ II. Likwidacja i upadłość Spółdzielni

#### § 85

Likwidację i upadłość Spółdzielni dokonuje się na podstawie przepisów zawartych w ustawie prawo spółdzielcze.

## CZEŚĆ VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 86

1. Postanowienia niniejszego statutu nie naruszają praw wcześniej nabytych w oparciu o postanowienia statutu uprzednio zarejestrowanego zarejestrowanego w Sądzie Rejonowym Gdańsk – Północ w Gdańsku.
2. Do oceny skutków zdarzeń prawnych stosuje się przepisy obowiązujące w dniu, w którym zdarzenia te nastąpiły. Uchwalony statut nie wywołuje skutków prawnych przed jego zarejestrowaniem.
3. W zakresie nieuregulowanym niniejszym statutem mają zastosowanie przepisy ustaw powołanych w § 3 niniejszego statutu oraz wydane na jego podstawie regulaminy.

#### § 87

Uchwalony w dniu 19.10.2018r. przez Walne Zgromadzenie statut obowiązuje z dniem rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym.

SĄD REJONOWY

Gdańsk, Północ

Wydział Gospodarczy

Rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym.

potwierdza statut:

Spółdzielnia  
Politechniczna  
Radunia

zarejestrowany

postanowieniem z dnia

Gdańsk, dnia

19.10.2018

38

Za zgodność

data 19.10.2018

Główna Księgowa  
Członek Zarządu

Halina Dandsberg

Z-ca Prezesa

ds. Techniczne-Eksploatacyjnych

PREZES ZARZĄDU

Aleksandra Szudzińska-Kempa