

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„RUDNIK”

Czerwiec 2010

## SPIS TREŚCI

<b>DZIAŁ I</b>	<b>Postanowienia ogólne</b>
ROZDZIAŁ I	Postanowienia wstępne.....3
ROZDZIAŁ II	Cel i przedmiot działalności.....4
<b>DZIAŁ II</b>	<b>Członkowie Spółdzielni</b>
ROZDZIAŁ I	Powstanie członkostwa.....5
ROZDZIAŁ II	Prawa i obowiązki członków.....8
ROZDZIAŁ III	Wpisowe i udziały.....12
ROZDZIAŁ IV	Ustanie członkostwa.....13
ROZDZIAŁ V	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....17
<b>DZIAŁ III</b>	<b>Prawa do lokali</b>
ROZDZIAŁ I	Postanowienia ogólne.....18
ROZDZIAŁ II	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego,( garażu), miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.....19
	A. Własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.....19
	B. Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego, w tym garażu.....23
	C. Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym... 24
	D. Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, w tym garażu oddanego w najem.....25
ROZDZIAŁ IV	Prawo odrębnej własności lokalu.....26
ROZDZIAŁ V	Najem lokali.....29
ROZDZIAŁ VI	Zamiana mieszkań.....30
<b>DZIAŁ IV</b>	<b>Wkłady</b>
ROZDZIAŁ I	Postanowienia ogólne.....31
ROZDZIAŁ II	Wkłady budowlane.....32
ROZDZIAŁ III	Rozliczenia z tytułu wkładu budowlanego.....33
<b>DZIAŁ V</b>	<b>Oplaty za używanie lokali.....34</b>
<b>DZIAŁ VI</b>	<b>Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.....37</b>
<b>DZIAŁ VII</b>	<b>Organy Spółdzielni</b>
ROZDZIAŁ I	Walne Zgromadzenie.....38
ROZDZIAŁ II	Rada Nadzorcza.....49
ROZDZIAŁ III	Zarząd.....56
<b>DZIAŁ VIII</b>	<b>Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.....59</b>
<b>DZIAŁ IX</b>	<b>Gospodarka Spółdzielni.....61</b>
<b>DZIAŁ X</b>	<b>Postanowienia końcowe.....62</b>

# STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „RUDNIK” w Lublinie

## DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

### § 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Rudnik”.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
3. Spółdzielnia prowadzi też działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz swoich członków.

### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest: miasto Lublin.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Lublin.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

### § 3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. Nr 188 z 2003 r. poz. 1848 z późn. zm.) zwanej dalej „prawem spółdzielczym”, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. nr 119 z 2003 r. poz. 1116 z późn. zm.) innych ustaw oraz postanowień niniejszego Statutu.

### § 4

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

## ROZDZIAŁ II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

### § 5

Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych albo lokali o innym przeznaczeniu, a także zaspokajanie potrzeb gospodarczych, społecznych, oświatowych i kulturalnych osób zamieszkujących w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię.

### § 6

1. Przedmiotem działalności spółdzielni jest:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 2) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni,
- 6) zarządzanie nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność na zasadzie zarządu powierzonego.
- 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni, nabytymi na podstawie ustawy,
- 8) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia członków spółdzielni, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tych nieruchomości,
- 9) wynajem nieruchomości na własny rachunek,

10) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

## § 7

Dla realizacji zadań określonych w § 5 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 3) może prowadzić administrację budynków nie stanowiących jej własności,
- 4) może prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

## § 8

Działalność Spółdzielni wymieniona w § 6 i 7 Statutu zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności (PKD) może być zakwalifikowana do następujących działów:

- 1) budownictwo – sekcja F ,
- 2) transport lądowy oraz transport rurociągowy – dział 49 ,
- 3) działalność związana z obsługą rynku nieruchomości - dział 68 PKD,
- 4) działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją- sekcja R PKD.

## § 9

1. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w § 7.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

## **DZIAŁ II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI. ROZDZIAŁ I. POWSTANIE CZŁONKOSTWA.**

## § 10

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.

2. Członkowi spółdzielni może przysługiwać:
  - 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 2) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, własności domu jednorodzinnego lub lokalu użytkowego, w tym garażu,
  - 3) najem lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
  
3. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych i spełnia jedno z następujących wymagań:
  - 1) zgromadziła środki na wkład budowlany albo też zaliczkę na wkład budowlany w wymaganej wysokości,
  - 2) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu lub wkładu budowlanego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy, albo prawomocnego wyroku sądu lub wygranego przetargu,
  - 3) ubiega się o członkostwo w związku z zamiarem zawarcia umowy o budowę lokalu i ustanowieniem na jej rzecz odrębnej własności lokalu lub nabyciem ekspektatywy odrębnej własności lokalu wraz z wkładem budowlanym lub jego wniesioną częścią wraz ze związanymi z tym uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy, albo prawomocnego wyroku sądu lub wygranego przetargu, który został ogłoszony przez Spółdzielnię,
  - 4) małżonek jej jest członkiem spółdzielni,
  - 5) ubiega się o ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego lub mieszkalnego i zgromadziła środki na wkład budowlany w wymaganej wysokości.,

## § 11

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, oraz dane dotyczące wkładów.

2. W formie pisemnej deklaruje się także dalsze udziały, jak i wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.

## § 12

W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd mając na uwadze możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w ramach programu budownictwa mieszkaniowego.

## §13

1. Założyciele Spółdzielni, którzy podpisali Statut są członkami Spółdzielni od chwili jej zarejestrowania. Przystępujący do spółdzielni po jej zarejestrowaniu stają się członkami Spółdzielni z datą ich przyjęcia przez Spółdzielnię.
2. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób przez Zarząd do tego upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Obowiązuje to również przy zmianie danych dotyczących zadeklarowanych udziałów lub wkładów.
3. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia do Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O treści uchwały zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu jednego miesiąca od dnia jej podjęcia. Od uchwały odmawiającej przyjęcia, zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie czternastu dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale. Zawiadomienie to powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
4. Odwołanie, o którym mowa w ust. 3 powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 10 ust.3. Statutu.

## **ROZDZIAŁ II. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

### **§ 14**

#### **A. PRAWA CZŁONKÓW.**

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
  - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 4) prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - 5) prawo żądania w trybie określonym w statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw lub projektów uchwał,
  - 6) prawo do zaznajomienia się z protokołami obrad organów Spółdzielni oraz otrzymywania kopii tych protokołów, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
  - 7) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
  - 8) prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu i regulaminów,
  - 9) prawo przeglądania rejestru członków,
  - 10) prawo zaznajomienia się z rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami i fakturami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi oraz otrzymania kopii tych dokumentów,
  - 11) prawo zaznajomienia się z protokołem lustracji oraz wnioskami polustracyjnymi i informacją o ich realizacji,
  - 12) prawo zapoznania się z uchwałami organów Spółdzielni oraz otrzymywania kopii tych dokumentów, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
  - 13) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
  - 14) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
  - 15) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,



- 16) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
- 17) prawo żądania zawarcia umowy:
  - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
  - b) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
- 18) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat,
- 19) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
- 20) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.

2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.

3. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 6, 10, 11 i 12, ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.

4. Członek, zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów z którymi chce się zapoznać.

5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami nie będącymi osobami trzecimi ( np. umowy o pracę), osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę.

Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.

Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów.

Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

6. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe udostępnione będą w siedzibie Spółdzielni.

## § 15

### **B. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

Członek zobowiązany jest:

- 1) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 2) wnieść wkład budowlany,
- 3) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 4) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o zmianie ilości osób zamieszkałych z członkiem,
- 6) korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym członkom,
- 7) a) w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.  
b) Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.  
c) Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:
  - dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

- zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
- d) Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
- e) Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
- f) W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
- 8) dbać o dobro oraz rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 9) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym,
- 10) przystąpić w wyznaczonym terminie do aktu notarialnego dotyczącego ustanowienia odrębnej własności lokalu pokryć związane z nim koszty, w tym aktu notarialnego, koszty rzeczowe i księgi wieczystej, również w przypadku nie przystąpienia do umowy notarialnej z własnej winy.
- 11) uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną Spółdzielni, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak będzie stanowić,
- 12) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 13) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:

- a) z tytułu spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji i remontów,
  - b) z tytułu poniesionych a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalenia i podziału nieruchomości jak również kosztów z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki w których ustanowiono odrębną własność,
- 14) wykonywać inne obowiązki wymienione w Statucie.

### **ROZDZIAŁ III. WPISOWE I UDZIAŁY**

#### **§ 16**

1. Wpisowe wynosi 200 zł, a udział wynosi 100 zł.
2. Członek spółdzielni osoba fizyczna ubiegający się o lokal mieszkalny obowiązany jest zadeklarować co najmniej 1 udział na jedno mieszkanie, a na każde następne 2 udziały, o garaż 3 udziały, o lokal użytkowy 6 udziałów, a osoba prawna - wpłatę co najmniej 10 udziałów.
3. Udziały nie podlegają kumulacji i są liczone odrębnie dla każdego prawa.
4. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest zobowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków. Nie wpłacenie wpisowego lub udziałów w ustalonym terminie stanowi podstawę do wykreślenia ze Spółdzielni.
5. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

7. Wpisowe i udziały w wysokości ustalonej w ust.1 wnoszą członkowie wstępujący do Spółdzielni po zarejestrowaniu niniejszego Statutu.

#### §17

1. W razie wystąpienia członka ze Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca udziały byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej. Zwrot kwoty wpłaconych na udział powinien być dokonany równocześnie ze zwrotem wkładu budowlanego (równowartości własnościowego prawa do lokalu).
2. W razie ustania członkostwa z tytułu wykreślenia lub wykluczenia zwrot udziałów następuje w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdań finansowych, za rok w którym członkostwo ustało, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

### **ROZDZIAŁ IV. USTANIE CZŁONKOSTWA**

#### § 18

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia,
- 2) wykluczenia,
- 3) wykreślenia z rejestru członków,
- 4) skreślenia z rejestru w związku ze śmiercią członka, a w odniesieniu do osoby prawnej z chwilą ustania osobowości prawnej.

#### § 19

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.

3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następujący dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

## § 20

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić gdy członek:
  - 1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
  - 2) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 3) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z uiszczaniem opłat eksploatacyjnych,
  - 4) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

## § 21

1. Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.
2. Wykreślenie może nastąpić gdy członek:
  - 1) nie wpłacił udziału lub wpisowego w terminie określonym Statutem,
  - 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
  - 3) zbył lub zrzekł się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 4) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,

- 5) zbył lub utracił prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa.
3. Poza przypadkami określonymi w ust. 2 wykreślenie członka może nastąpić w sytuacji zaistnienia warunków określonych w art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 22

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

## § 23

1. Wykluczenia lub wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego.
2. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia członka, z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni.
3. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
  - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
  - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady,
  - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,

4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

4. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały.

Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ Spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie.

Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

5. Członek Spółdzielni ma prawo:

1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia, w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia,

2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; przepisy § 96 Statutu stosuje się odpowiednio.

6. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

7. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia, członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

8. W przypadku gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia i przed rozpatrzeniem odwołania przez Walne Zgromadzenie członek zaskarżył uchwałę do sądu, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.



## ROZDZIAŁ V. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

### § 24

1. Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią w przedmiocie:
  - 1) wykluczenia (z zastrzeżeniem § 19 ust.5 pkt 2.), wykreślenia,
  - 2) opłat eksploatacyjnych,
  - 3) przyjęcia w poczet członków lub odmowy przyjęcia w poczet członków - członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,
  
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
  
3. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie odwołania się w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu.
  
4. Odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis Uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
  
- Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od jej doręczenia z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
  
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.

## § 25

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone członkom pisemnie, listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na wskazany przez członka adres znajdujący się w aktach członkowskich. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

## § 26

Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

### **DZIAŁ III. PRAWA DO LOKALI**

#### **ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.**

## § 27

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:
  - 1) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 2) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. W przypadkach i na zasadach określonych w Statucie Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

## § 28

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z regulaminem Rady Nadzorczej.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1. u.s.m.

## **ROZDZIAŁ II**

### **SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO ( GARAŻU), MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM.**

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

## § 29

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Zbycie prawa części lokalu jest niedopuszczalne, chyba że zbywana część odpowiada kryteriom samodzielnego lokalu.
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.

#### § 30

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

#### § 31

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat o których mowa w § 71, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

## § 32

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 dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

## § 33

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 71, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

## § 34

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

### § 35

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy § 34 ust. 2. Statutu. W razie odmowy przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni przysługuje mu roszczenie o zwrot złożonej rękojmi.

### § 36

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka 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, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

### § 37

Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

### § 38

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## **B. PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO I UŻYTKOWEGO, W TYM GARAŻU.**

### **§ 39**

Na pisemne żądanie członka, lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:

- 1) spłaty przypadających 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, o których mowa w § 71 Statutu.

### **§ 40**

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### **§ 41**

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

#### § 42

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24 ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361 z późn. zm.).

#### § 43

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.

### **C. PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM.**

#### § 44

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego:

- 1) spłaty przypadającej na jego 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, o których mowa w § 71 Statutu.



## § 45

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają w odpowiednich ułamkowych częściach tych członków Spółdzielni albo osoby nie będące członkami Spółdzielni, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności tego garażu.

## § 46

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego, w wielostanowiskowym garażu.

## **D. PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU UŻYTKOWEGO, W TYM GARAŻU ODDANEGO W NAJEM.**

## § 47

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią spłaty zadłużenia z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty świadczeń wynikających z umowy najmu.

## § 48

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 39 i 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności 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 najemcę.

## **ROZDZIAŁ IV. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI**

### § 49

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

### § 50

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 49, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków, zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepis § 50 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 51

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 49 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### § 52

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.  
Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

### § 53

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

### § 54

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

### § 55

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

### § 56

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 96 Statutu stosuje się odpowiednio.

## § 57

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

## § 58

Przepisy § § 49 – 57 Statutu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## **ROZDZIAŁ V. NAJEM LOKALI**

### § 59

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego 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 i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.

5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 60

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Zarząd Spółdzielni z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
3. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców - członków Spółdzielni, a także najemców pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikające z art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 61

Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.

### **ROZDZIAŁ VI. ZAMIANA MIESZKAŃ**

#### § 62

1. Spółdzielnia umożliwia członkom wzajemną zamianę lokali mieszkalnych. Zamiana z osobami zajmującymi lokale mieszkalne nie stanowiące własności Spółdzielni wymaga zgody dysponentów mieszkań. Wzajemne zamiany mieszkań własnościowych wymagają formy aktu notarialnego.

2. Postanowienia ust.1 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, w tym garaży.
3. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

## **DZIAŁ IV. WKŁADY**

### **ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### § 63

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych.

#### § 64

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 63 Statutu dokonuje się w dwóch etapach:
  - 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu;
  - 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
  - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
  - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
  - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane

- wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
- 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo - usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
  - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
  - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność).

## § 65

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 63, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

## § 66

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

## **ROZDZIAŁ II. WKŁADY BUDOWLANE.**

### § 67

1. Wkład budowlany wnosi członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu na zasadach określonych w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadającej na lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.



2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania, a w przypadku inwestycji wielobudynkowej, w terminie 6 miesięcy od dnia oddania do użytkowania ostatniego budynku.

#### § 68

Wysokość wkładu budowlanego i terminy wpłat określa zawarta umowa o budowę lokalu.

### **ROZDZIAŁ III. ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO.**

#### § 69

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z regulaminem Rady Nadzorczej.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wkładu budowlanego wierzytelności przysługujących jej wobec członka, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu.

4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

#### § 70

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie prawa do lokalu z mocy prawa Spółdzielni, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.

3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 69 ust.2 i 3 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

## **DZIAŁ V. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI**

### **§ 71**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są zobowiązani do wnoszenia do Spółdzielni opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na takich zasadach jak członkowie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są 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, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.

## § 72

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 71, jest ustalana na podstawie:
  - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
  - 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej.
2. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w poszczególnych nieruchomościach, z zastrzeżeniem ust. 6, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
3. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

## § 73

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uiszczać opłaty, o których mowa w § 71 od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka.

## § 74

1. Opłaty, o których mowa w § 71 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 71 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 2 zdanie drugie stosuje się.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę postępowania sądowego ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek członka, Zarząd Spółdzielni może odstąpić od naliczania odsetek ustawowych.

## § 75

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, jak też informacje o wysokości zadłużeń w opłatach jej członków. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

## **DZIAŁ VI. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU.**

### **§ 76**

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez Spółdzielnię w procesie inwestycyjnym ze środków przyszłych użytkowników lub bezpośrednio przez członków z własnych środków i we własnym zakresie na wyposażenie i wykończenie mieszkań, które ma charakter trwały i podnosi wartość użytkową oraz estetyczną mieszkania.
  
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.

### **§ 77**

1. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.
  
2. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz przekazania tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonane zostanie pod warunkiem, że Spółdzielnia:
  - 1) wyraziła zgodę na dokonanie dodatkowego wyposażenia,
  - 2) uznała poniesione nakłady za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym.

Wartość nakładów wyceniona zostanie przez Spółdzielnię na dzień przekazania jej lokalu.

## **DZIAŁ VII.    ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **§ 78**

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. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym. Wybór delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona odbywa się w głosowaniu jawnym.
  
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
  
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko oddane „za” i „przeciw” uchwale.

## **ROZDZIAŁ I.    WALNE ZGROMADZENIE**

### **§ 79**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
  
2. Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

### **§ 80**

1. W poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia biorą udział członkowie, którym przysługuje uprawnienie do lokalu w nieruchomości obejmującej daną część Walnego Zgromadzenia.

2. Członek nie może brać udziału w więcej niż jednej części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek, któremu przysługuje więcej niż jedno prawo do lokalu w nieruchomościach nie objętych jedną częścią Walnego Zgromadzenia, winien wskazać prawo, z którego wywodzi uprawnienie do uczestniczenia w obradach danej części Walnego Zgromadzenia. W przypadku braku wskazania takiego prawa, przynależność członka do danej części Walnego Zgromadzenia określa Zarząd Spółdzielni.
4. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
5. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez przedstawiciela ustawowego, który nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
6. Członek ma prawo podczas obrad Walnego Zgromadzenia korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

## § 81

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie również na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) Przynajmniej 1/10 członków.

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu i uzasadnienia jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Rada Nadzorcza, Zarząd lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia oraz mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad lub przedstawić projekty uchwał, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zarząd winien wyłożyć do wglądu w siedzibie Spółdzielni zgłaszane projekty uchwał lub projekty uchwał wynikające z żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
8. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
10. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłaszanych przez członków Spółdzielni.



## § 82

1. O czasie, miejscu i porządku obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są członkowie uprawnieni do uczestnictwa w danej części Walnego Zgromadzenia, pisemnie na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Zarządu Spółdzielni i na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków mieszkalnych oraz na stronie internetowej SM „Rudnik”. Członkowie oczekujący zawiadamiani są ponadto poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej.
2. Związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw lub projektów uchwał, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków, osób i organizacji wymienionych w ust. 1 na 7 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych.

## § 83

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 82.
2. Każda z części Walnego Zgromadzenia poddaje pod głosowanie projekty uchwał wynikające z porządku obrad. Każda z części Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę obecnych członków.
4. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się

wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu

5. Większość kwalifikowana wymagana jest:

- 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
- 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
- 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
- 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.

6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

Uchwałę w sprawie zbycia nieruchomości, Walne Zgromadzenie może podjąć bez względu na liczbę obecnych na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

7. Po odbyciu wszystkich części Walnego Zgromadzenia, Zarząd Spółdzielni w obecności co najmniej 50% przewodniczących i sekretarzy, na podstawie protokołów poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, przekazanych przez Prezydium części Walnego Zgromadzenia informuje, która z uchwał wynikająca z porządku obrad Walnego Zgromadzenia otrzymała wymaganą Statutem ilość głosów i w związku z tym została przyjęta przez Walne Zgromadzenie oraz która z uchwał takiego warunku nie spełniła.

8. Posiedzenie Zarządu z udziałem przewodniczących i sekretarzy części Walnego Zgromadzenia w celu zawartym w ust. 7 zwołuje Zarząd w ciągu 7 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

9. O przyjętych lub nie przyjętych uchwałach przez Walne Zgromadzenie Zarząd informuje wszystkich członków w drodze komunikatu poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń, w terminie 14 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

#### § 84

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia, w skład którego winni wchodzić: Przewodniczący, Sekretarz i asesor.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład części Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Po przeprowadzeniu wyborów Prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.

#### § 85

1. Członkowie prezydium poszczególnych części Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na każdej części Walnego Zgromadzenia członkowi Spółdzielni.
3. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków - osób prawnych.

#### § 86

1. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu.
2. Każda z części Walnego Zgromadzenia nie może skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw oraz nie może odłożyć ich do następnego posiedzenia, a także odroczyć swe obrady.

3. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.

#### § 87

W sprawach nieuregulowanych przepisami prawa, Statutu lub regulaminu Walnego Zgromadzenia, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał, rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia.

#### § 88

1. Każde z części Walnego Zgromadzenia wybiera następujące komisje:
  - a) mandatowo – skrutacyjną,
  - b) uchwał i wniosków,
  - c) inne komisje w miarę potrzeby.
2. W przypadku zamieszczenia w porządku obrad wyborów do organów Spółdzielni, każde z części Walnego Zgromadzenia wybiera ponadto komisję wyborczą.
3. Każda z komisji winna liczyć co najmniej dwóch członków, którzy spośród siebie wybierają przewodniczącego i sekretarza komisji.

#### § 89

1. Do zadań komisji Mandatowo – Skrutacyjnej należy:
  - a) sprawdzenie, czy posiedzenie części Walnego Zgromadzenia zostało zwołane zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu,
  - b) ustalenie na podstawie list obecności liczby członków obecnych na posiedzeniu,
  - c) obliczanie głosów na zarządzenie Przewodniczącego części Walnego Zgromadzenia,

2. Do zadań komisji uchwał i wniosków należy analiza i weryfikacja wniosków zgłoszonych w toku obrad pod kątem przekazania ich do właściwych organów Spółdzielni.
3. Do zadań komisji wyborczej należy:
  - a) odczytanie listy zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
  - b) przekazanie listy zgłoszonych kandydatów do Komisji mandatowo – skrutacyjnej.
4. Każda z komisji ze swej działalności sporządza protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.

## § 90

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 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,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji Gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,

- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia,
- 16) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków.

#### § 91

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej części Walnego Zgromadzenia przedstawia protokół stwierdzający prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady części Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd spółdzielni.
4. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję.

#### § 92

1. Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia udziela głosu w dyskusji według kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos dwukrotnie.
2. Poza kolejnością przewodniczący części Walnego Zgromadzenia udziela głosu: przewodniczącemu Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.

## § 93

1. Poza kolejnością przewodniczący części Walnego Zgromadzenia udziela także głosu w sprawie formalnej.
2. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
  - 1) przerwę w obradach,
  - 2) ograniczenie czasu przemówień,
  - 3) zamknięcie listy mówców w danej sprawie,
  - 4) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,
  - 5) przeprowadzenie głosowania tajnego,
  - 6) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad oraz głosowań.
3. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik części Walnego Zgromadzenia popierający wniosek i jeden przeciwny wnioskowi.
4. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu, stosownie do ust. 3, głosów za i przeciw wnioskowi, przewodniczący części Walnego Zgromadzenia zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

## § 94

1. Po wyczerpaniu listy mówców przewodniczący części Walnego Zgromadzenia, udziela głosu przewodniczącemu komisji wnioskowej w celu przedstawienia projektu uchwał i zgłoszonych do nich w toku dyskusji poprawek i wniosków.
2. Komisja wnioskowa przedstawia projekty uchwał oraz zgłoszonych do nich poprawek i wniosków wraz ze swoją opinią.
3. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.

4. Poprawki przyjmowanie są zwykłą większością głosów. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są również zwykłą większością głosów chyba, że prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych lub statut wymagają dla przyjęcia danej uchwały kwalifikowanej większości głosów.

#### § 95

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokoły i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

#### § 96

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. 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.



W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

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

## **ROZDZIAŁ II. RADA NADZORCZA.**

### **§ 97**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### **§ 98**

1. Członków Rady Nadzorczej wybierają członkowie Spółdzielni uprawnieni do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
2. Prawo zgłaszania kandydatur na członków Rady Nadzorczej przysługuje członkom Spółdzielni. Zgłoszenie winno nastąpić w terminie 7 dni od daty zawiadomienia przez Zarząd o posiedzeniu pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
3. Członkiem Rady Nadzorczej może być wyłącznie członek Spółdzielni Mieszkaniowej „Rudnik” a jeżeli członkiem jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.

4. Zgłoszenie powinno zawierać:
  - 1) imię, nazwisko, adres zamieszkania, wykształcenie, zawód wykonywany, miejsce pracy kandydata i jego oświadczenie o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
  - 2) imię i nazwisko zgłaszającego.
5. Do zgłoszenia kandydata należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz oświadczenie o niekaralności.
6. Zarząd przedkłada listę kandydatów zgłoszonych przez członków Spółdzielni prezydium każdej części Walnego Zgromadzenia.
7. Przewodniczący prezydium każdej części Walnego Zgromadzenia przekazuje listę zgłoszonych kandydatów Komisji Wyborczej każdej części Walnego Zgromadzenia.
8. Lista ta poddawana jest pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.

#### § 99

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy karty wyborczej, na której umieszczone są imiona i nazwiska kandydatów w porządku alfabetycznym.
2. Głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej każdej części Walnego Zgromadzenia.
3. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
4. Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba nie skreślonych kandydatów do Rady Nadzorczej jest mniejsza lub równa liczbie miejsc w Radzie.
5. Głos jest nieważny jeżeli kartę wyborczą oddano bez skreśleń lub jeśli liczba nie skreślonych na niej kandydatów przekracza liczbę miejsc w Radzie.

6. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna danej części Walnego Zgromadzenia i przekazuje protokół z pracy Komisji Zarządowi Spółdzielni.
7. Członkami Rady Nadzorczej zostają kandydaci, którzy otrzymali w kolejności największą liczbę głosów,

#### § 100

1. Po odbyciu wszystkich części Walnego Zgromadzenia członkowie Zarządu w obecności co najmniej 50 % przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, w oparciu o treść protokołów komisji mandatowo – skrutacyjnych poszczególnych części Walnego Zgromadzenia stwierdzają wybór członków Rady Nadzorczej i sporządzają protokół, który zawiera:
  - a) wyniki wyborów członków Rady Nadzorczej na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia;
  - b) osoby, które w wyniku głosowania uzyskały mandat członka Rady Nadzorczej na następną kadencję. Jeżeli po zsumowaniu liczby głosów oddanych na częściach Walnego Zgromadzenia okaże się, iż dwóch lub więcej kandydatów otrzymało taką samą liczbę głosów, przewodniczący i sekretarze w liczbie o której mowa w ust. 1 dokonują spośród kandydatów losowania w celu obsadzenia brakujących mandatów.
2. Posiedzenie Zarządu, o którym mowa w ust. 1, z udziałem przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zwołuje Zarząd w ciągu 7 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół po przeczytaniu i akceptacji przez uprawnionych wymienionych w ust. 1 podpisują przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia biorący udział w posiedzeniu.
4. O wynikach wyborów do Rady Nadzorczej informuje Zarząd w drodze komunikatu poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń, w terminie 10 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

## § 101

1. W skład Rady Nadzorczej wchodzi nie więcej niż 9 członków.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Czas trwania kadencji liczy się od dokonania jej wyboru w trybie § 100 Statutu, do dnia odbycia posiedzenia Zarządu o którym mowa w § 100 ust.2 w trzecim roku od dokonania wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.

## § 102

1. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat do Rady, może wejść do końca kadencji wybrany przez najbliższe Walne Zgromadzenie inny członek Spółdzielni.

## § 103

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

- 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 nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
  - 10) ustalanie zasad podziału Walnego Zgromadzenia na poszczególne części,
  - 11) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 12) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 13) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
  - 14) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
  - 15) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
  - 16) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,

- 17) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 18) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo - usługowe,
  - 19) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
  - 20) uchwalanie regulaminów wszelkich przetargów przeprowadzonych przez Spółdzielnię,
  - 21) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
  - 22) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 23) uchwalanie regulaminu dla każdej komisji Rady,
  - 24) wybór podmiotu do badania sprawozdania finansowego.
3. W celu wykonania swoich zadań, Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  4. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 104

1. Pracę Rady Nadzorczej organizuje Prezydium Rady Nadzorczej. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium komisji.
3. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

## § 105

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie nieobecności jego zastępca.
2. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Zebrania o którym mowa w § 100 ust.1 Statutu w terminie 14 dni od daty posiedzenia.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał) co najmniej na 6 dni przed posiedzeniem Rady.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego Statutem Spółdzielni.
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

## § 106

1. Członkowie Rady, nie pełniący funkcji w Radzie Nadzorczej otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę /Dz.U. Nr 200, poz. 1679 z późn. zm./, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej, zastępca przewodniczącego, sekretarz oraz przewodniczący i członkowie Komisji Rewizyjnej otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu,

w wysokości 35% minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w miesiącu za który wynagrodzenie wypłacono.

3. Zryczałtowane wynagrodzenie miesięczne należy się osobom uprawnionym w poszczególnych miesiącach w stałej wysokości, bez względu na ilość odbytych posiedzeń.
4. Wynagrodzenie za udział w posiedzeniach nie przysługuje zarówno w wypadku gdy członek Rady Nadzorczej nie bierze udziału w posiedzeniach, jak i wtedy gdy w danym miesiącu nie zwołano żadnego posiedzenia.
5. W przypadku, gdy członek Rady Nadzorczej nie uczestniczył we wszystkich posiedzeniach, wynagrodzenie to nalicza się proporcjonalnie do ilości odbytych posiedzeń w danym miesiącu.

#### § 107

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### **ROZDZIAŁ III. ZARZĄD**

#### § 108

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

#### § 109

1. Zarząd składa się z 2-3 osób, w tym prezesa i członków, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Wybór Prezesa Zarządu odbywa się w drodze postępowania konkursowego.
3. Członkowie Zarządu powinni posiadać niezbędne kwalifikacje tj. wyższe wykształcenie oraz co najmniej 5-letni staż pracy w spółdzielni mieszkaniowej lub zarządzaniu nieruchomościami.



4. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
5. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, niezależnie od tego, że w myśl postanowienia Statutu wyboru i odwołania członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza.
6. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu pracy i ustala wynagrodzenie we wszystkich składnikach.
7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### § 110

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia lub odmowy przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 4) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 5) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
  - 6) kształtowanie polityki kadrowej i płacowej,
  - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 8) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzania Walnemu Zgromadzeniu,

- 10) udzielanie pełnomocnictw,
- 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.

2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

#### § 111

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, a także udzielić pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

#### § 112

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach; w okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swe funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 113

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona jako pełnomocnik.

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

### **Dział VIII. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU.**

#### **§ 114**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności, Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

#### **§ 115**

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
  - 1) inny podmiot prowadzi działalność, konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,

- 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
3. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 2 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
4. Zarząd w terminie 14 dni zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.

#### § 116

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

#### § 117

Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są z zastrzeżeniem postanowień § 118 do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez Spółdzielnię (a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych), stanowiących dane osobowe w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych /Dz.U. Nr 133, póź. 883 ze zm./ a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.

#### § 118

Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom spółdzielni w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawie prawo spółdzielcze i w innych ustawach lub w Statucie Spółdzielni.

## DZIAŁ IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

### § 119

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku gospodarczego w interesie swych członków.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy – powstający z wpłat członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w przepisach,
  - 3) fundusz wkładów budowlanych,
  - 4) fundusz remontowy mienia Spółdzielni,
  - 5) fundusz remontowy nieruchomości,
  - 6) fundusz świadczeń socjalnych, którego gospodarka określona jest odrębnymi przepisami,
  - 7) fundusz nagród.
3. Inne fundusze, nie obciążające kosztów działania Spółdzielni mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### § 120

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Roczne sprawozdanie finansowe podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

### § 121

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

2. Spółdzielnia rozlicza prowadzoną przez siebie działalność bezwynikowo, tzn. różnica pomiędzy kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność wynikową poza działalnością określoną w ust. 2. W takim przypadku wynik tej działalności jest zyskiem lub stratą bilansową rozliczaną według zasad określonych w odrębnych przepisach. Podział wyników podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.
4. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a w dalszej kolejności z funduszu remontowego.


## DZIAŁ X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

### § 122

1. Zapisy niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych.
2. Spółdzielnia z chwilą zarejestrowania Statutu dokona zmian w regulaminach wewnętrznych stosownie do jego postanowień.

### § 123

Zmiany niniejszego Statutu uchwalone zostały przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Rudnik” w Lublinie, które odbyło się w dniach 12, 17, 18, 19, 20, 24 i 25 czerwca 2013 r. i obowiązywać będą od dnia zarejestrowania w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku – VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

  
Członek Zarządu  
Kierownik Działu Eksploatacji  
inż. Grzegorz Zaborski

  
Prezes Zarządu  
mgr Andrzej Borawski

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"RUDNIK"  
20-880 Lublin, ul. F. Nowowiejskiego 6  
tel. 81 741 50 79, tel./fax 31 741 51 87  
NIP 712-016-17-32, REG. 1288196



SĄD REJONOWY LUBLIN-WSCHÓD  
W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU  
VI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego  
stwierdza, że niniejszy odpis statutu zgodny  
jest z jego oryginałem zachowanym w aktach Rej.

KRS - 0000152891  
Z VI Wydziału KRS 1007113/665  
Świdnik, dnia 02. kwietnia 2013

Sekretarz

Starszy Sędzią Sądowy

Merzen Włodzisław