

# STATUT

## PIERWSZEJ WOJSKOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

### 1. Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działania Spółdzielni

#### § 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi Pierwsza Wojskowa Spółdzielnia Mieszkaniowa zwana dalej Spółdzielnią.

2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.

#### § 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 20013 r. Nr 1222) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami) a także innych ustaw i postanowień niniejszego Statutu.

#### § 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków Spółdzielni i ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu a także miejsc postojowych.

2. Przez lokale o innym przeznaczeniu rozumie się: lokale użytkowe, garaże.

#### § 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) obsługa nieruchomości,
- 2) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- 3) wynajem nieruchomości.

2. Działalność Spółdzielni realizuje poprzez:

- 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni i nieruchomościami stanowiącymi własność jej członków,
- 2) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,

- 3) wynajmowanie członkom i innym osobom gruntów i innych nieruchomości stanowiących jej własność lub będących w jej użytkowaniu wieczystym,
  - 4) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
3. Ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych użytkowych i garaży.

#### § 5

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:

- 1) może prowadzić działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami,
- 3) może prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

#### § 6

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania spółdzielni, o których mowa w § 3, a w szczególności:
  - 1) działalność budowlaną i remontową na potrzeby własne i osób trzecich,
  - 2) działalność gospodarczą mającą na celu pozyskiwanie środków finansowych.
2. Dochody uzyskane z działalności wymienionej w ust. 1 pkt 1-2 przeznaczone są na cele związane z działalnością Spółdzielni:
  - 1) na fundusz zasobowy,
  - 2) na fundusz remontowy,
  - 3) na pokrycie niedoborów na eksploatacji,
  - 4) na fundusz zasobów mieszkaniowych,
  - 5) na fundusz udziałowy.
3. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust. 1.
4. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie.

## **2. Członkowie, ich prawa i obowiązki**

## 2.1. Członkostwo w Spółdzielni

### § 7

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, mające tytuł prawny do lokalu, choćby nie miała zdolności do czynności

prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu,

albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

### § 8

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:

1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,

2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, lub śmierci małżonka, będącego członkiem Spółdzielni,

3) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych statutem,

4) nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,

5) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,

6) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:

a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

b) prawa odrębnej własności lokalu.

### § 9

Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania,

liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat,

datę przyjęcia w poczet członków, datę ustania członkostwa i zmiany tych danych.

2. Osoba fizyczna może być ponownie przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeśli ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia jej członkostwa

## **2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni**

### § 10

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej.

Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać:

- imię, nazwisko, miejsce zamieszkania, oraz liczbę zadeklarowanych udziałów,
- stwierdzenie o jaki lokal ubiega się przystępujący do spółdzielni: mieszkalny czy o innym przeznaczeniu.

Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.

3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.

4. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.

5. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać odpis uchwały wraz z uzasadnieniem uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 30 dni od daty otrzymania

zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu

3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Nie ma odwołania od postępowania wewnątrzspółdzielczego.

6. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w par. 8.

### **2.3. Wpisowe, udziały**

#### § 11

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany do wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów

w terminie 30 dni od otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków.

2. Dla nowoprzyjętych członków wysokość wpisowego wynosi 100 zł, a udziału – 250 zł.

3. Członek ubiegający się o ustanowienie prawa do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział.

4. Członek ubiegający się o garaż lub miejsce postojowe, jest obowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział.

5. Udziały byłego członka wypłaca się uprawnionej lub wskazanej osobie w wysokości nominalnej najpóźniej

w terminie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.

### **2.4. Prawa członków**

#### § 12

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 otrzymywania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia i uczestniczenie w nim z głosem decydującym,

4) prawo do otrzymywania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informacji o prawie członka do zapoznawania się z tymi dokumentami,

5) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zwołania Walnego

Zgromadzenia,

- 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 7) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
- 8) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie,
- 9) prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,<sup>6</sup>
- 10) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
- 11) prawo otrzymywania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
- 12) prawo przeglądania rejestru członków,
- 13) prawo do otrzymywania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 14) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 15) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 16) prawo żądania zawarcia umowy:
  - a) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
  - c) przeniesienie udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
  - d) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w budynku wybudowanym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego,
- 17) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją

i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

18) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu.

2. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w pkt. 11 i pkt. 13, ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa regulaminem Zarząd Spółdzielni.

3. Odpis Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie wyłącznie w jednym egzemplarzu.

4. Członek, zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy niż 7 dni.

5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek 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.

## **2.5. Obowiązki członków**

### § 13

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości
- 5) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,

- 6) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 7) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 8) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 9) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 10) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni,
- 11) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu sprawdzenia stanu liczników urządzeń pomiarowych, dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 13) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania.

## **2.6. Ustanie członkostwa**

### § 14

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
  - 1) wystąpienia członka ze Spółdzielni,
  - 2) wykluczenia członka ze Spółdzielni,
  - 3) wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
  - 4) śmierci członka.

### § 15

1. Członek Spółdzielni może wystąpić z niej w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od następnego dnia po dniu zgłoszenia wystąpienia.



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

#### § 16

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w przypadku, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub zasadami współżycia społecznego.

2. Podstawę wykluczenia stanowi w szczególności:

- 1) świadome działanie na szkodę Spółdzielni,
- 2) poważne naruszanie zasad współżycia społecznego, uporczywe zakłócanie spokoju użytkownikom innych lokali, korzystanie z lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem, dewastacja zajmowanego lokalu,<sup>9</sup>
- 3) uporczywe uchylanie się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zaleganie przez okres dłuższy niż 6 miesięcy z opłatami związanymi z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) dokonywanie bez zgody Spółdzielni przeróbek i zmian w układzie funkcjonalno – użytkowym lub konstrukcyjnym lokalu,
- 5) umyślne wprowadzanie Spółdzielni w błąd w celu uzyskania nienależnych korzyści.

#### § 17

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.

2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:

- 1) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
- 2) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
- 3) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wskutek uchwał organów Spółdzielni, jeśli było to jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni,

- 4) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
  - 5) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
  - 6) w wyniku orzeczenia sądowego,
  - 7) zamieszkuje w nieruchomości zarządzanej przez wspólnotę mieszkaniową której jest członkiem a nie posiada innego tytułu prawnego do lokalu w zasobach Spółdzielni.
3. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia w którym nastąpiła śmierć.

## § 18

1. Uchwałę o wykluczeniu członka go z rejestru członków podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.
2. Zarząd powinien zawiadomić zainteresowanego członka pisemnie o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia. Zawiadomienie to powinno być doręczone listem poleconym lub bezpośrednio za pokwitowaniem, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej i zawierać informację o przedmiocie obrad oraz prawie członka do złożenia wyjaśnień w formie ustnej lub pisemnej. Jeżeli zainteresowany członek – mimo prawidłowego zawiadomienia – nie przybędzie na posiedzenie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez jego udziału.
3. O wykluczeniu z rejestru członków należy zainteresowanego zawiadomić listem poleconym w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem i wskazywać tryb oraz termin wniesienia odwołania.
4. Spółdzielnia doręcza uchwały i pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Uchwały i pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się

za doręczone prawidłowo.

## § 19

1. Członek wykluczony ze Spółdzielni lub z rejestru jej członków ma prawo:

1) odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu oraz być obecny na jego obradach przy rozpatrywaniu tego odwołania i je popierać,

2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.

2. Odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia – powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później niż w ciągu 12 miesięcy od daty wniesienia odwołania.

3. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pisemnie pod wskazanym przez niego w odwołaniu adresem, co najmniej na 21 dni przed tym terminem. Jeżeli zainteresowany prawidłowo zawiadomiony o terminie obrad nie przybędzie, Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.

4. Walne Zgromadzenie powinno rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu wymienionego w ust. 1, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się, usprawiedliwił opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami.

5. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony w ciągu 14

dni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem. W przypadku nieuwzględnienia odwołania, zawiadomienie powinno zawierać

również pouczenie o możliwości i terminie zaskarżenia uchwały do Sądu.

6. Wykluczenie członka Spółdzielni staje następuje z chwilą:

1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej lub

Walnego Zgromadzenia,

2) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchyleniu uchwały Rady Nadzorczej

albo Walnego Zgromadzenia.

### **3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

#### § 20

1. Postępowaniem wewnątrzspółdzielczym objęte są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa.
2. Wnioski członków kierowane do Zarządu winny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca.
3. O sposobie załatwiania wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie lub w formie elektronicznej.
4. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkowskiego Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno zostać wniesione w ciągu 30 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej.
5. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia, a następnie doręczyć odwołującemu w terminie 14 dni odpisu uchwały wraz z uzasadnieniem.
6. Członek ma prawo uczestniczyć w posiedzeniu organów Spółdzielni podczas rozpatrywania zgłoszonych przez niego spraw w trybie odwoławczym, z wyjątkiem obecności przy głosowaniu rozstrzygającym sprawę. W przypadku rozpatrywania sprawy zbiorowej, mają prawo uczestniczyć jej reprezentacji w liczbie nie większej niż 3 osoby.

#### § 21

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje w ciągu 30 dni od daty jej otrzymania na piśmie wraz z uzasadnieniem odwołanie do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu nie później jednak niż w ciągu 12 miesięcy od wniesienia odwołania. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub statutem. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno

być wniesione do sądu w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeśli wnosi je członek nieobecny na takim zebraniu w ciągu sześciu tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem pierwszego roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

## § 22

Organ Spółdzielni powołany do rozpatrzenia odwołania powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeśli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami.

## **4. Organy Spółdzielni**

### § 23

1. Organami Spółdzielni są:

Walne Zgromadzenie,

Rada Nadzorcza,

Zarząd,

Komitety Domowe.

2. Wybory Rady Nadzorczej, Zarządu i Komitetów Domowych dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.

3. Do wybieralnych organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 2, wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. Osoby kandydujące i wchodzące w skład statutowych organów nie mogą być dłużnikami Spółdzielni.

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni

uwzględnia się tylko oddane za i przeciw uchwale.

5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

### § 24

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału.
2. Wysokość miesięcznego wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej jest nie większa niż: 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę w przypadku Przewodniczącego RN, 45% minimalnego wynagrodzenia za pracę dla pozostałych członków Prezydium RN i 40% minimalnego wynagrodzenia za pracę dla członków RN.

#### **4.1. Walne Zgromadzenie**

##### § 25

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Ze względu na liczbę członków

Spółdzielni większą niż 500 osób może być podzielone nie więcej niż na trzy części.

##### § 26

1. Członek może być obecny na każdej części Walnego Zgromadzenia. , jednakże może brać udział osobiście w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.

3. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.

4. Członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu i wnioskodawcy mogą brać udział z prawem zabierania głosu w każdej części Walnego Zgromadzenia.

5. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta.

Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

6. Kandydat do Rady Nadzorczej ma obowiązek uczestniczenia w każdej części Walnego Zgromadzenia, z prawem głosu na tej części do której należy.

##### § 27

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków działalności gospodarczej ,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań

finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej

lub Zarządu w tych sprawach,

3) głosowanie nad udzielaniem absolutorium członkom Zarządu, dokonywane w trybie tajnym. Nie udzielenie absolutorium członkowi Zarządu przez Walne Zgromadzenie zobowiązuje Radę Nadzorczą do bezzwłocznego rozwiązania z nim umowy o pracę oraz jednocześnie ogłoszenie konkursu na to stanowisko

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 lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,

7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,

8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,

9) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, wraz z szczegółowym uzasadnieniem zawierającym celów, na które pokrycie zaciągnięte zostaną zobowiązania finansowe,

10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,

11) uchwalanie zmian statutu,

12) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,

13) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,

14. Wybór delegata na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona

## § 28

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz wyroku, nie później niż do 30 czerwca po upływie roku

obrachunkowego.

2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym

czasie.

3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:

a) Rady Nadzorczej,

b) 1/10 członków Spółdzielni.

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu

jego zwołania.

5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie,

aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

#### § 29

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są co

najmniej na 30 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:

- członkowie Spółdzielni,
- Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- Krajowa Rada Spółdzielcza.

2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

3. Zawiadomienie dostarcza się członkom Spółdzielni poprzez wywieszenie stosownej informacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni oraz pisemnie lub drogą elektroniczną Komitetom Domowym.

#### § 30

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



uchwał w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane oraz zamieszczane na stronie internetowej, na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 w terminie do 15 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia do zwołującego Zebranie. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Zgłoszenie kandydata do Rady Nadzorczej wymaga imiennego poparcia co najmniej 10 członków Spółdzielni.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż 3 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia,
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

### § 31

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

obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 29 statutu. Postanowienie nie dotyczy uchwały o odwołanie członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium,

2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych

członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.

3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.

4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków

lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.

5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.

6. Większość kwalifikowana wymagana jest:

a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,

- b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
- c) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
- d) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie nabycia lub zbycia nieruchomości,
- e)  $\frac{3}{4}$  głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.

7. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

### § 32

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady, doprowadzając do wyboru przewodniczącego WZ.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. W skład prezydium nie mogą wchodzić członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

### § 33

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
  - 1) Komisja Mandatowo – Skrutacyjna, w składzie nie mniejszym niż 3 osoby,
  - 2) Komisja Wnioskowa, w składzie nie mniejszym niż 3 osoby.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje ze swojej działalności sporządzają protokół w dwóch egzemplarzach, który podpisują wszyscy członkowie .
4. Przewodniczący Komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności Komisji.
5. Protokoły Komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia. Komisja mandatowo – skrutacyjna jeden z protokołów wraz z oddanymi głosami kopertuje w tzw. Bezpiecznej kopercie.
6. Protokoły Komisji Skrutacyjnej każdej części Walnego Zgromadzenia są ostateczne.

### § 34

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne i dostępne dla członków Spółdzielni.
4. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.
5. Kolegium w składzie przewodniczący, sekretarze zebrania oraz przewodniczący wszystkich części Walnego Zgromadzenia autoryzuje treść podjętych uchwał, liczbę oddanych głosów za uchwałami i do Rady Nadzorczej. Protokół podpisują wszyscy członkowie kolegium.
6. Protokół Kolegium winien być sporządzony w terminie 14 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
7. Przewodniczący ostatniej części Walnego Zgromadzenia zwołuje w terminie 7 dni od daty odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia posiedzenie Kolegium.

#### § 35

Tryb prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia, podejmowanie uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Walnego Zgromadzenia określa jego regulamin, uchwalony przez WZ.

### **4.2. Rada Nadzorcza**

#### § 36

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 9 osób wybranych w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów na Walnym Zgromadzeniu.
4. Kadencja członka Rady Nadzorczej trwa nie dłużej niż 3 lata od daty wyboru członka Rady.
5. Członkiem Rady Nadzorczej nie można być dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
6. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa w następujących sytuacjach:

- 1) z upływem kadencji,
- 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 3) zrzeczenia się mandatu,
- 4) odwołania przed upływem kadencji, uchwałą Walnego Zgromadzenia podjętą większością 2/3 głosów.

8. W wypadku utraty mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, wolny mandat obejmuje następny na liście, który otrzymał w wyborach do Rady Nadzorczej kolejno największą liczbę głosów lub przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu wybory uzupełniające w trybie określonym w Regulaminie Walnego Zgromadzenia.

### § 37

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy uchwalanie planów gospodarczych - finansowych

.

2. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:

- 1) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
- 2) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
- 3) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych za rok obrotowy oraz wnioskowanie o udzielenie absolutorium członkom Zarządu przez Walne Zgromadzenie,
- 8) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany

mieszkań,

9) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,

10) uchwalanie stawek opłat eksploatacyjnych dla członków spółdzielni oraz mieszkańców nie będących członkami

11) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, garaży i miejsc postojowych,

12) uchwalanie procedur rozliczania kosztów gospodarki ciepłej i wody opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,

13) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

14) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,

15) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych i garaży oraz miejsc postojowych

16) uchwalanie regulaminu porządku domowego,

17) uchwalanie regulaminu Zarządu,

18) uchwalanie regulaminu wyboru w drodze konkursu członków Zarządu

19) uchwalanie zasad wynagradzania członków Zarządu

20) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,

21) ustalanie zasad podziału członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,

22) wybór i odwołanie członków Zarządu oraz ustalenie wynagrodzenia członkom Zarządu,

23) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,

24) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie § 28 ust. 3/a,

25) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,

26) nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,

27) opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu,

28) podejmowanie uchwał w sprawie wyboru biegłego rewidenta dla dokonania badania

sprawozdania finansowego,

29) podejmowanie uchwał w sprawie dokonania lustracji Spółdzielni,

30) upoważnianie Zarządu do zaciągania kredytów bankowych w zakresie najwyższej sumy zobowiązań określonej przez Walne Zgromadzenie,

31) ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, jeśli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd Spółdzielni.

32) uchwalenie regulaminu Komisji Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia

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

#### § 38

1. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Kolegium Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie 7 dni od daty odbycia posiedzenia Kolegium.

2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności, zastępca przewodniczącego – co najmniej raz w miesiącu.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek jednej trzeciej składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu – w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia wniosku.

#### § 39

1. Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego

wchodzi: Przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący Komisji Rady.

2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie pracy Rady i Komisji.

3. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną wybierając jej przewodniczącego oraz inne Komisje w razie potrzeby.

#### § 40

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania

i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

#### **4.3. Zarząd**

##### **§ 41**

1. Zarząd składa się z 2-3 osób, wybieranych w drodze konkursu, w tym Prezesa i jego Zastępcy wybieranych

i odwoływanych przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym,.

2. Rada Nadzorcza na wniosek jej członka może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Dla podjęcia uchwały

wymagana jest zwykła większość głosów.

3. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.

5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

6. Na miejsce członka Zarządu, którego członkostwo w Zarządzie ustało, Rada Nadzorcza dokonuje wyboru nowego członka Zarządu, a w razie konieczności wyznacza jednego

z członków Rady do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, na okres nie przekraczający 3 miesięcy.

##### **§ 42**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji – uchwał nie zastrzeżonych w ustawie Prawo spółdzielcze lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,

2) zawieranie umów o ustanowienie tytułów prawnych do lokali,

3) podejmowanie uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w danej nieruchomości,

4) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej

i kulturalnej,

- 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 6) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 7) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych,
- 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 9) zaciąganie kredytów bankowych po akceptacji Rady Nadzorczej,
- 10) powoływanie i odwoływanie pełnomocników Zarządu oraz ustalanie zakresu ich pełnomocnictw po uprzednim przedstawieniu ich kandydatur Radzie Nadzorczej,
- 11) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
- 12) zawieranie umów i dokonywanie innych czynności prawnych.

3. Zarząd informuje członków Spółdzielni o treści uchwał , podjętych przez Walne Zgromadzenie lub Radę Nadzorczą. Treść uchwał

podaje się do wiadomości na tablicach ogłoszeniowych w siedzibie Spółdzielni i internecie.

4. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 43

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

2. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

3. Szczegółowy zakres działalności, 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.



#### § 44

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

#### **4.4. Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu.**

#### § 45

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej spółdzielni.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu.
4. W skład Rady 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.
5. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu chyba, że nie ponosi winy.

#### **4.5. Komitety Domowe**

#### § 46

1. Komitet Domowy składa się z 3-5 osób wybranych spośród członków Spółdzielni mieszkańców danego budynku na okres 3 lat.

2. Kadencja Komitetu Domowego trwa od zebrania mieszkańców, na którym Komitet został wybrany, do zebrania odbywanego po 3 latach od wyborów.
3. Członków Komitetu Domowego wybierają członkowie Spółdzielni mieszkańcy danego budynku.
4. Szczegółowy zakres działania Komitetów Domowych określa Regulamin Komitetu Domowego uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **5. Tytuły prawne do lokali**

### **§ 47**

Spółdzielnia może :

1. ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
2. ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
3. wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe i garaże stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni.

### **5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

#### **§ 48**

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków. Prawo to jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

#### **§ 49**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia pomiędzy członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

2. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

3. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

4. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu

mieszkalnego 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.

#### § 50

1. Spółdzielnia może ustanowić na rzecz członka ponownie przyjętego do Spółdzielni nowe spółdzielcze prawo do zajmowanego lokalu, jeżeli w terminie 6 miesięcy ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia członkostwa i wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli żadna z osób uprawnionych, nie wystąpiła z roszczeniem o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. Przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek obowiązany jest uregulować zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu i zwrócić koszty sądowe poniesione przez Spółdzielnię, jeżeli takie występują.

3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w trybie § 51, 52, 53, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

4. Do zachowania roszczeń o których mowa w ust. 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu

wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

## § 51

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:

1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy

urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza

w sposób rażąco lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym

korzystanie z innych lokali, lub

2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat za 3 miesiące.

2. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 1, wobec jednego albo obojga małżonków.

3. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1 i 2, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

## § 52

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust 1, Spółdzielnia wyznaczy

im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu

Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu.

#### § 53

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

#### § 54

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i wygaśnięcia roszczeń o to prawo, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, waloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. Roszczenie o wypłatę wkładu albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia Lokalu.
3. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać za ten lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

#### § 55

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

#### § 56

1. Na pisemny wniosek członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności po dokonaniu przez członka:

- 1) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu, w części przypadającej na jego lokal,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat.

2. Koszty zawarcia umowy notarialnej, o której mowa w ust. 1 oraz założenia księgi wieczystej

dla lokalu obciążają członka na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

## **5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

### **§ 57**

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o uprawnieniu rozstrzyga sąd w postępowaniu

nieprocesowym.

### **§ 58**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.

### **§ 59**

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.

#### § 60

W przypadku długotrwałych zaległości w opłatach, 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 na wniosek Rady Nadzorczej.

#### § 61

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub garażu, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić osobie uprawnionej wartość rynkową tego prawa. Przysługująca osobie uprawnionej wartość własnościowego prawa do lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Roszczenie o wypłatę wkładu albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego lub garażu.

#### § 62

Zasady i tryb przetargu na lokal mieszkalny lub garaż, ustala stosowną uchwałą Rada Nadzorcza.

#### § 63

1. Na pisemny wniosek członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności po dokonaniu:

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 przypadającej na jego lokal zobowiązań Spółdzielni zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,

3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat.

2. Koszty zawarcia umowy notarialnej, o której mowa w ust. 1 oraz założenia księgi wieczystej

dla lokalu obciążają członka, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### **5.3. Odrębna własność lokalu**

#### **§ 64**

1. Umowa o ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

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

3. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia przenosi na rzecz członka samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, pomieszczenia przynależne oraz udział w nieruchomości wspólnej.

4. Członek poprzez podpisanie aktu notarialnego przyjmuje zobowiązanie do uczestniczenia w kosztach

ponoszonych przez Spółdzielnię związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni..

#### **§ 65**

Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się

kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie



wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

#### § 66

W przypadku długotrwałych zaległości w opłatach, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości

wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub

budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu sądowego 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.

### **5.4. Najem lokalu**

#### § 67

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe na czas określony na podstawie przepisów Kodeksu Cywilnego.

2. Pierwszeństwo wynajęcia przysługuje członkom Spółdzielni.

3. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielni może przedłożyć oferty innym osobom.

4. Oferty rozpatrywane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.

5. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 68

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe.

2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.

3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawartej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga

uchwały Walnego Zgromadzenia.

## **6. Zamiana lokali**

### § 69

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

### § 70

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:

1) zamiana cywilna,

2) zamiana spółdzielcza.

2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu

oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi wymaga formy aktu notarialnego.

### § 71

1. Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.

2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych,

między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni,

jeśli spełniają wymogi statutu.

## § 72

1. Zamiana lokali między członkami Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

## **7. Gospodarka Spółdzielni**

### **7.1. Zasady ogólne**

#### § 73

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści jej członkom.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

#### § 74

1. Spółdzielnia zobowiązana jest tworzyć:
  - a) fundusz udziałowy,
  - b) fundusz zasobowy,
  - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - d) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - e) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **7.2. Zarządzanie nieruchomościami**

#### § 75

1. Koszty zarządzania nieruchomościami są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.

2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami

są ustalane na podstawie:

1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalonych przez Radę Nadzorczą,

2) zasady rozliczania kosztów wymienionych w pkt 1 określa Rada Nadzorczą.

#### § 76

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.

2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo

pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty dla przychodu danej nieruchomości roku następnego. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy w indywidualnych lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

#### § 77

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorczą.

2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali. W przypadku nadpłaty – Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu. W przypadku nadwyżki kosztów – użytkownik lokalu obowiązany jest wnieść różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.

3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

#### § 78

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:

- 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczenia poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków – budynek,
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
- 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
- 4) możliwość różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki, zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
- 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

#### § 79

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać

w szczególności:

- 1) budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
- 2) fizyczną jednostkę rozliczenia kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
- 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
- 4) stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
- 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
- 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

## § 80

Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz

lokalu. Szczegółowy zakres prac określa Regulamin napraw wewnątrz lokali.

## § 81

1. Finansowanie remontów jest realizowane w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo – finansowych określanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w ciągu 5 lat lub w skali jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplania budynków, wymiana instalacji).

## § 82

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć

w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.

4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych a także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.

5. Najemcy lokali wnoszą o pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze

najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.

6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są przychodów działalności, której lokale te służą.

### § 83

1. Opłaty, o których mowa w § 82, wnosi się co miesiąc z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu

wnoszenia opłat.

4. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

5. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

## **8. Przepisy przejściowe i końcowe**

### § 85

Uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków PWSM statut wchodzi w życie z dniem jego wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

### § 86

1. Zmiana wysokości udziałów nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie.

2. Zmiana wysokości wpisowego nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian w tym zakresie.

3. Udział i wpisowe w zmienionej wysokości wnoszą członkowie przyjęci do Spółdzielni po dniu rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian w tym zakresie.

### § 87

Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych wg postanowień statutu dotychczas obowiązującego trwa 3 lata i wygasa z dniem wyboru nowej Rady Nadzorczej wg postanowień niniejszego statutu.