

# **S T A T U T**

**SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„NAFTOWIEC”**

**W SANOKU**

Sanok 2018 r.

## SPIS TREŚCI

I. Postanowienia ogólne.....	2
II. Członkowie.....	4
III. Organy Spółdzielni.....	10
A. Walne Zgromadzenie.....	10
B. Rada Nadzorcza.....	14
C. Zarząd.....	16
IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	18
V. Tytuły prawne do lokali.....	19
VI. Zasady używania lokali i opłaty za używanie lokali.....	21
VII. Fundusze Spółdzielni.....	25
VIII. Przepisy końcowe.....	27

## **Rozdział I**

### **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

Podstawę opracowania niniejszego Statutu stanowią:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 roku - Prawo Spółdzielcze wraz z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego wraz z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali wraz z późniejszymi zmianami.

#### **Art. 1.**

Nazwa spółdzielni brzmi - Spółdzielnia Mieszkaniowa „Naftowiec”. W dalszej części Statutu zwana jest Spółdzielnią.

#### **Art. 2.**

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Sanok.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Sanoka i w miejscowości Ropienka w powiecie bieszczadzkim.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia posiada osobowość prawną.

#### **Art. 3.**

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz zarejestrowanego statutu.
4. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych i innych organizacjach.
5. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

## **Art. 4.**

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb jej członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest :
  - 1) nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, w tym lokali użytkowych i garaży wolnostojących, oraz ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wolnostojących,
  - 2) nabywanie budynków w celu sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w tych budynkach, albo wynajmowania tych lokali,
  - 3) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
  - 4) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z jej właścicielem (współwłaścicielem).
3. Spółdzielnia zarządza lokalami mieszkalnymi dla których ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz lokalami mieszkalnymi i garażami stanowiącymi własność odrębną.
4. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych odrębnymi przepisami, o ile działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu o którym mowa w art. 3.

## **Rozdział II**

### **CZŁONKOWIE**

#### **Art. 5.**

- 1.** Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych jeżeli spełnia warunki wskazane w ustawie i statucie.
- 2.** Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
- 3.** Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności z zastrzeżeniem art. 3 UoSM. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
- 4.** Członkiem Spółdzielni jest osoba, której przysługuje :
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz do lokalu o innym przeznaczeniu – w tym garażu,
  - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności".
- 5.** Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
- 6.** Warunkiem przyjęcia w poczet członków osoby o której przysługuje odrębna w własność do lokalu jest złożenie pod rygorem nieważności deklaracji w formie pisemnej, zawierającej imię i nazwisko, Pesel, adres zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej - jej nazwę i siedzibę oraz adres oraz nip i nr wpisu w stosownym rejestrze.
- 7.** O przyjęciu w poczet członków decyduje Zarząd w formie uchwały.
- 8.** Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu z podaniem daty Uchwały o przyjęciu.

**9.** Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w formie uchwały w terminie 1 miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia.

**10.** Nie można odmówić przyjęcia do Spółdzielni nabywcy prawa odrębnej własności lokalu oraz spadkobiercom i zapisobiorcom.

**11.** Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 UoSM. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

**12.** Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

**13.** W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych osób, kwestię członkostwa rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu - nie dłuższego niż 12 miesięcy - wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

**14.** Zarząd Spółdzielni na podstawie stosownej dokumentacji potwierdza istnienie członkostwa dokonując odpowiedniego wpisu w protokole posiedzenia Zarządu. Dokument w postaci stosownego wyciągu z protokołu posiedzenia Zarządu potwierdzającego nabycie członkostwa składa się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania wpisu w rejestrze członków.

## **Art. 6.**

**1.** Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ust. 1 UoSM.

7) członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 241 ust. 1 i art. 26 UoSM,

8) jeżeli członkowi przysługuje w spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy o budowę lokalu.

**2.** Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną, ze skutkiem jej ustania.

**3.** Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Spółdzielni wobec jej Zarządu w każdym czasie.

**4.** Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia.

**5.** Za datę wystąpienia członka uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

**6.** Zarząd Spółdzielni na podstawie stosownej dokumentacji potwierdza ustanie członkostwa dokonując odpowiedniego wpisu w protokole posiedzenia Zarządu. Dokument w postaci wyciągu z protokołu posiedzenia Zarządu potwierdzającego nabycie członkostwa składa się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania wpisu w rejestrze członków.

## **Art. 7.**

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

**1.** czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,.

**2.** prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością, a także brania udziału w realizacji jej zadań statutowych. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich ustawowych przedstawicieli, opiekunów lub kuratorów,

**3.** z chwilą podpisania umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu - roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”,

**4.** prawo używania przez czas nie określony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, uzyskanego na podstawie umowy,

5. prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu lokatorskie lub własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu o ile nie pozostaje to w sprzeczności z przepisami powszechnie obowiązującymi,
6. prawo do przeglądania protokołów obrad Walnego Zgromadzenia i posiedzeń organów spółdzielni oraz sprawozdań rocznych,
7. prawo do przeglądania umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi – z zastrzeżeniem art. 8 Statutu,
8. prawo udziału w nadwyżce bilansowej,
9. prawo do otrzymania odpisu obowiązującego Statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów, kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur. Koszty sporządzenia odpisu i kopii tych dokumentów - z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie pokrywa członek wnioskujący o ich otrzymanie,
10. prawo do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
11. prawo zbierania podpisów w celu spowodowania zwołania Walnego Zgromadzenia,
12. prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków,
13. prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmiany opłat,
14. prawo zaskarżania do sądu wysokości zmiany opłat,
15. prawo do korzystania ze wspólnych terenów, obiektów i wspólnych pomieszczeń Spółdzielni zgodnie z ich przeznaczeniem.

Wysokość opłaty za sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 8 Statutu, określa Zarząd.

#### **Art. 8.**

Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób, lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę.

Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. W przypadku odmowy, członek może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek ten należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.



## **Art. 9.**

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1.** pokryć obciążające członka koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
- 2.** stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni,
- 3.** dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 4.** zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w rejestrze członków oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze spółdzielnią,
- 5.** uiszczać, co miesiąc – ostatniego dnia miesiąca - opłaty na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych w częściach przypadających na lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących
- 6.** mienie Spółdzielni, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, a nadto zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 7.** uczestniczyć w zobowiązaniach spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:
  - 1) z tytułu spłat kredytów zaciągniętych przez spółdzielnię na finansowanie inwestycji i remontów,
  - 2) z tytułu poniesionych, a nier refundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania i podziału nieruchomości, oraz kosztów oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność,
- 8.** pokryć koszty naprawienia szkody spowodowanej działaniem własnym członka lub osoby pozostającej pod jego opieką do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody,
- 9.** zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu,
- 10.** na żądanie Spółdzielni - po wcześniejszym uzgodnieniu terminu - zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to konieczne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, czy wykonania innych niezbędnych czynności, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
- 11.** utrzymywać swój lokal w należytym stanie przez dokonywanie okresowych remontów mieszkania i konserwacji jego urządzeń,

- 12.** korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 13.** udostępnić Spółdzielni lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka,
- 14.** przenieść się w uzgodnionym terminie - na żądanie i koszt Spółdzielni - do lokalu zamiennego, jeśli budynek wymaga remontu, na okres jego wykonywania – ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych (okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy),
- 15.** udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych (w tym podzielników kosztów ciepła) oraz odczytu wskazań tych urządzeń w uzgodnionym terminie,
- 16.** udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.

## **Rozdział III.**

### **ORGANY SPÓŁDZIELNI**

#### **Art.10.**

Organami Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie,
2. Rada Nadzorcza,
3. Zarząd.

#### **A. Walne Zgromadzenie**

##### **Art. 11.**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie mogą brać udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.
5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
6. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
7. Każdy członek ma jeden głos.
8. Podczas Walnego Zgromadzenia członek Spółdzielni ma prawo korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby te nie są uprawnione do zabierania głosu.
9. W Walnym Zgromadzeniu członkowie Spółdzielni uczestniczą z prawem zabierania głosu i głosowania. Inne osoby mogą zabierać głos bez prawa głosowania.
10. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

## **Art. 12.**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno - wychowawczej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu i udzielania absolutorium członkom Zarządu,
3. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
4. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu, lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
5. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
6. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także włączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
7. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
8. uchwalanie zmian Statutu,
9. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
10. wyboru delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
11. uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
12. decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym, gospodarczym oraz zasadach gospodarki finansowej Spółdzielni,
13. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,

## **Art. 13.**

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku - w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego (w terminie do 30 czerwca).
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni, nie mniej jednak niż 30 członków.

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

5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 2 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

#### **Art. 14.**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenia pisemnego zawiadomienia w widocznym i ogólnodostępnym miejscu – tj. na tablicach ogłoszeń umieszczonych w klatkach schodowych budynków spółdzielczych oraz w siedzibie Spółdzielni.

2. Zawiadomienie o który mowa w ust. 1 powinno ponadto zawierać 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. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad należy również doręczyć członkom Rady Nadzorczej, związkowi spółdzielczemu w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.

#### **Art. 15.**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanych do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu i nie udzielenia mu absolutorium.

2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą wypowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach: likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej - do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie, co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku

tych żądań, powinny być wykładane co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

**4.** Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

**5.** Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

**6.** Zarząd ma obowiązek przygotować pod względem formalnym i przedłożyć pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projekty uchwał i poprawek zgłoszone przez członków.

### **Art. 16.**

**1.** Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej, lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.

**2.** Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w skład którego wchodzi: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.

**3.** Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia. Protokoły sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd. Czas przechowywania określają odrębne przepisy.

### **Art. 17.**

**1.** Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw dla których ustawa „Prawo spółdzielcze” wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie:

- 1) większości 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
- 2) większości 2/3 głosów dla:
  - a) uchwały w przedmiocie zmiany Statutu,
  - b) odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji,
  - c) połączenia spółdzielni.

**2.** Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członka Rady Nadzorczej i Zarządu.

**3.** Głosowanie tajne zarządza Przewodniczący Walnego Zgromadzenia także w innych sprawach, jeśli zażąda tego co najmniej połowa członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

4. W głosowaniu uwzględnia się tylko głosy za i przeciw uchwale.

#### **Art. 18.**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia są wiążące dla wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organów.

2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie członka może być zaskarżona do sądu w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeśli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na zebraniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia zebrania.

3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały, z tym, że prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.

4. 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.

5. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć uchwałę Walnego Zgromadzenia do sądu w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Art. 42 - ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

#### **Art. 19.**

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie określa regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### **B. Rada Nadzorcza**

#### **Art. 20.**

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

2. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 5 osób wybranych przez Walne Zgromadzenie.

3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż dwie kolejne kadencje.

4. Czas trwania kadencji liczy się od Walnego Zgromadzenia na którym dokonano jej wyboru, do Walnego Zgromadzenia odbywającego się po trzech latach od jej wyboru.

5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić;

1) osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie.

2) osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej.

6. Członkowie Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej w związku małżeńskim lub w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni. W przypadku naruszenia tego zakazu Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady.

#### **Art. 21.**

1. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni.

2. Jeżeli członkiem jest osoba prawna do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

#### **Art. 22.**

1. Przed upływem kadencji członek Rady Nadzorczej może być odwołany większością 2/3 głosów Walnego Zgromadzenia.

2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje także w przypadku:

1) zrzeczenia się mandatu,

2) ustania członkostwa w Spółdzielni,

3) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.

3. W razie utraty mandatu na skutek odwołania, ustania członkostwa w Spółdzielni, zrzeczenia się mandatu albo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę, na miejsce członka Rady Nadzorczej który utracił mandat wchodzi członek, który na tym samym Walnym Zgromadzeniu Wyborczym uzyskał w kolejności największą ilość głosów.

4. W przypadku, gdy pomiędzy kolejnymi Walnymi Zgromadzeniami nastąpi wygaśnięcie co najmniej połowy liczby mandatów Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej.



### **Art. 23.**

Szczegółowy zakres kompetencji, sposób pracy a także inne aspekty działania Rady Nadzorczej określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

### **C. Zarząd**

#### **Art. 24.**

- 1.** Zarząd składa się z 2 do 3 osób. Członek Zarządu nie musi być członkiem Spółdzielni.
- 2.** Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Członek Zarządu może być także odwołany przez Walne Zgromadzenie, jeśli nie udzieliło mu ono absolutorium.
- 3.** Mandat członka Zarządu wygasa wskutek śmierci, rezygnacji, albo odwołania ze składu Zarządu. Odwołanie członka Zarządu z funkcji w tym organie nie pozbawia go roszczeń ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego dotyczącego pełnienia funkcji członka Zarządu.
- 4.** Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy, albo inny stosunek. Rada Nadzorcza ustala wynagrodzenie dla członków Zarządu zatrudnionych na podstawie umowy o pracę lub innej umowy.

#### **Art. 25.**

- 1.** Zarząd kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Prawo członka Zarządu do reprezentowania Spółdzielni dotyczy wszystkich czynności sądowych i pozasądowych.
- 2.** Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub w Statucie dla innych organów, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawieranie z członkami umów; o budowę lokalu, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, przeniesienia własności lokalu,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych Spółdzielni i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych,
  - 3) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 4) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,

- 5) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz przygotowanie pod względem formalnym i przedłożenie pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał proponowanego poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni,
- 6) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 7) udzielanie pełnomocnictw,
- 8) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone dla innych organów,
- 9) odpisywanie na straty, o ile wartość straty nie przekracza 10 – krotnej wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę,
- 10) występowanie do sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji.

#### **Art. 26.**

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.
2. W okresach między posiedzeniami wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów, a w przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.
3. Uchwały Zarządu są protokołowane. Protokoły powinny zawierać porządek obrad, nazwiska i imiona obecnych członków Zarządu, liczbę głosów oddanych na poszczególne uchwały, zdania odrębne. Protokoły podpisują obecni członkowie Zarządu.
4. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu oraz szczegółowy zakres kompetencji określa regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **Art. 27.**

Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego uprawniona (pełnomocnik).

#### **Art. 28.**

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie, pełnomocnictwa do dokonywania czynności związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania określonego rodzaju czynności.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

## **Rozdział IV**

### **POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

#### **Art. 29.**

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia oraz o skutkach, nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.

#### **Art. 30.**

1. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
2. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia jej podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie, od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.  
Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
4. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy i jest uzasadnione wyjątkowymi okolicznościami.

## **Rozdział V**

### **TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

#### **Art. 31.**

1. W Spółdzielni występują następujące tytuły prawne do lokali:
  - a) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz do lokalu o innym przeznaczeniu (garaż),
  - b) odrębna własność lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu (garaż)
2. Spółdzielnia nie może wyeliminować rodzajów tytułów prawnych już ustanowionych.

#### **Art. 32.**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym. Jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Zbycie tego prawa obejmuje także wkład budowlany.
2. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym przysługuje prawo pierwokupu.
3. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni w momencie nabycia tego prawa o ile odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
5. Jeżeli występuje kilku nabywców spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zastosowanie mają przepisy art. 5 ust. 13 i 14 Statutu.
6. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub jego unieważnienia małżonkowie powinni w terminie 1 roku zawiadomić Spółdzielnię któremu z nich przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa.
7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców powinni oni w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności związanych z wykonywaniem tego prawa włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy przeniesienia własności lokalu.
8. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik uprawniony jest uczestniczyć Walnym Zgromadzeniu.
9. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 7 stosuje się odpowiednio.

**10.** W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat za lokal lub uporczywego lub rażącego występowania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów k.p.c. o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

### **Art. 33.**

**1.** Odrębną własność lokalu można ustanawiać:

- 1) w drodze umowy,
- 2) w drodze jednostronnej czynności prawnej,
- 3) w drodze orzeczenia sądu znoszącego współwłasność.

**2.** Czynność prawna ustanawiająca odrębną własność wymaga zachowania formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności i wymaga wpisu do księgi wieczystej.

**3.** 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 :

- 1) spłaty przypadających na ten lokal zobowiązań Spółdzielni, w tym spłaty udziału w nieruchomości wspólnej związanej z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za lokal.

**4.** Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

**5.** Wszelkie koszty związane z przekształceniem tj. wynagrodzenie notariusza, koszty związane z założeniem księgi wieczystej dla lokalu i wpisem do tej księgi obciążają członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem.

**6.** Jeżeli właściciel zalega długotrwale z zapłatą opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji w trybie egzekucji z nieruchomości na podstawie przepisów k. p. c.

**7.** Z żądaniem występuje Zarząd na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

## **Rozdział VI**

### **ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALI I OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI**

#### **Art. 34.**

Zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **Art. 35.**

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga przebudowy lub remontu obciążającego Spółdzielnię, Zarząd Spółdzielni może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót.

2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.

3. W razie potrzeby – po wcześniejszym uzgodnieniu terminu - osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić lokal odpowiednim służbom Spółdzielni w celu:

- a) dokonania okresowego przeglądu, a także w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu,
- b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających osobę korzystającą z lokalu.

4. Jeżeli planowany jest remont budynku i rodzaj tego remontu wymaga opróżnienia lokali, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są przenieść się na żądanie i na koszt Spółdzielni w uzgodnionym wcześniej terminie do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

#### **Art. 36.**

1. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie przez właściciela lokalu lub osobę której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu, bądź jego części.

2. 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.

3. Umowy zawarte przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

### **Art. 37.**

1. Wysokość stawek opłaty za używanie lokali zwanej opłatą eksploatacyjną, oraz wysokość odpisów na fundusz remontowy i inne fundusze specjalne Spółdzielnia ustala i rozlicza oddzielnie dla każdej zabudowanej nieruchomości.

2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencje i rozliczanie :

a) przychodów i kosztów działalności eksploatacyjnej,

b) wpływów i wydatków funduszu remontowego i innych funduszy specjalnych – obejmującą wszystkie wpływy i wydatki związane z remontami, wymianą wodomierzy itp.,

c) przychodów (zaliczek) i kosztów mediów – w tym: wody zimnej i ścieków, centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody (Ccw).

3. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy - członków Spółdzielni, osób nie będących członkami którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz właściciele lokali nie będących członkami.

4. Wysokość opłat i odpisów o których mowa w ust. 1, ustalana jest przez Radę Nadzorczą na podstawie przedstawionego przez Zarząd planu gospodarczego na każdy rok kalendarzowy - z podziałem na poszczególne nieruchomości.

5. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale i fundusz remontowy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **Art. 38.**

1. Członkowie Spółdzielni są obowiązani pokrywać koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. Osoby nie będące członkami obowiązane są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości własnych oraz

stanowiących mienie Spółdzielni, na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.

**3.** Zapisy ust. 1 i 2 dotyczą osób, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu lub które są właścicielami lokali.

**4.** Ewentualne pożytki lub inne przychody z nieruchomości służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

**5.** Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat o których mowa w art. 89 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

### **Art. 39.**

**1.** Opłaty o których mowa w art. 37 i 38 Statutu, wnosi się do ostatniego dnia każdego miesiąca za dany miesiąc. Obowiązek uiszczenia opłaty powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe

**2.** Za opłaty za używanie lokali solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami lub osobami nie będącymi członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

**3.** Od nie wpłaconych terminowo należności za korzystanie z lokali Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę w sprawie częściowego lub całkowitego umorzenia odsetek.

**4.** W przypadku dokonania wpłaty na rzecz spółdzielni z tytułu opłat za lokal, Spółdzielnia w pierwszej kolejności zaspokaja swoje roszczenie z tytułu odsetek za zwłokę w opłatach za lokal, a następnie z tytułu należności głównej.

**5.** Członek oraz osoby zajmujące lokale Spółdzielni na podstawie innych tytułów prawnych nie mogą samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.

**6.** Realizacja dodatkowych - nie ujętych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi - czynności na rzecz osób którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu jest rozliczana



na te osoby w formie jednorazowych opłat lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat może ustalić Zarząd lub Rada Nadzorcza.

#### **Art. 40.**

**1.** O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić osoby zajmujące lokale w zasobach Spółdzielni :

1) co najmniej na 14 dni przed terminem płatności, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin w przypadku opłat niezależnych od Spółdzielni (media, podatki, odbiór nieczystości, abonament za wodę itp.),

2) co najmniej na 3 miesiące naprzód, liczone od końca miesiąca kalendarzowego w którym zawiadomiono o zmianie w przypadku opłat zależnych od Spółdzielni (opłata eksploatacyjna, odpis na fundusze remontowe i specjalne),

**2.** Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

**3.** Na żądanie mieszkańców Spółdzielni jest obowiązana przedstawić kalkulacje wysokości opłat eksploatacyjnych.

**4.** Osoby którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego czy sądowego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

## **Rozdział VII**

### **FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI**

#### **Art. 41.**

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

1. fundusz zasobów, odpowiadający wartości netto rzeczowych aktywów trwałych – niesfinansowanych z innych funduszy,
2. fundusz wkładów budowlanych,
3. fundusz zapasowy – służący pokrywaniu straty bilansowej,
4. fundusz remontowy zasobów (ewidencja wpływów i wydatków tego funduszu uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki związane z remontami poszczególnych nieruchomości),

Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej .

#### **Art. 42.**

1. Wartość środków trwałych finansowanych z funduszu wkładów budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz wkładów budowlanych.
2. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. Szczegółowe zasady tworzenia odpisów oraz wydatkowania środków z funduszu remontowego określa regulamin funduszu remontowego uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

#### **Art. 43.**

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obowiązkowe obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona na:
  - a) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków.

- b) zwiększenie funduszu remontowego,
- c) zwiększenie funduszu zapasowego.

**Art. 44.**

1. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszu zapasowego, a w części przekraczającej ten fundusz z innych funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:

- a) funduszu wkładów budowlanych,
- b) funduszu remontowego.

2. Pokrycie straty bilansowej z funduszu każdorazowo wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

## **Rozdział VIII**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **Art. 45.**

Statut wchodzi w życie z dniem zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

#### **Art. 46.**

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

Sanok, dnia 27 kwietnia 2018r.

.....

Sekretarz WZ

.....

Przewodniczący WZ

.....

Zastępca Prezesa Zarządu

.....

Prezes Zarządu