

Załącznik nr 2 do Uchwały nr 7/2014  
z dnia 28 czerwca 2014 roku  
Walnego Zgromadzenia  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Marysieńka” w Wąbrzeźnie

# **S T A T U T**

## **SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

### **„MARYSIEŃKA”**

### **W WĄBRZEŹNIE**

**TEKST JEDNOLITY**

## SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II. CZŁONKOWIE	4
III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	5
IV. USTANIE CZŁONKOSTWA	8
V. WPISOWE I UDZIAŁY	10
VI. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	10
VII. UCHYLONY	11
VIII. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	11
IX. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	15
X. ZAMIANA LOKALI	18
XI. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA MIESZKAŃ	18
XII. LOKALE UŻYTKOWE	19
XIII. GARAŻE	19
XIV. ORANY SPÓŁDZIELNI	20
A. WALNE ZGROMADZENIE	20
B. RADA NADZORCZA	23
C. ZARZĄD	25
D. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY I ZARZĄDU	26
XV. SPRAWY FINANSOWE I RACHUNKOWOŚĆ	27
XVI. LUSTRACJA	28
XVII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	29

## **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### § 1

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „MARYSIENKA”.

### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Wąbrzeźno.
2. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
5. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych.

### § 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych albo lokali o innym przeznaczeniu,
  - 3/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
3. W ramach swojej działalności Spółdzielnia może także:
  - 1/ budować lub nabywać domu jednorodzinne w celu przenoszenia na rzecz członków własności tych domów,
  - 2/ budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 3/ zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia ani mienia jej członków – na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
  - 4/ uchylony.
4. Dla realizacji swoich zadań Spółdzielnia:
  - 1/ nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w wieczyste użytkowanie,
  - 2/ nabywa lub buduje domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarcze,
  - 3/ prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem własnym i domami mieszkalnymi przejętymi w administrację,
  - 4/ uchylony,
  - 5/ prowadzi działalność społeczno-wychowawczą, organizuje inicjatywy mieszkańców zmierzające do zaspokojenia potrzeb kulturalnych, wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym budynku lub osiedlu.
5. Spółdzielnia współdziała, na podstawie umów, z organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi, zajmującymi się problemami mieszkalnictwa. Może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a w przypadku społecznie

i gospodarczo uzasadnionym – zawierać umowy w przedmiocie administrowania gruntami i budynkami mieszkalnymi.

## **II. CZŁONKOWIE**

### § 4

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne, osoby prawne lub jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej.
2. Osoba fizyczna może być członkiem Spółdzielni, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
3. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
4. Osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej może być przyjęta na członka Spółdzielni, jednakże nie przysuguje jej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

### § 5

1. Osoby przystępujące do Spółdzielni po jej zarejestrowaniu stają się członkami Spółdzielni z chwilą podjęcia uchwały przez Zarząd.
2. O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Zarząd, mając na uwadze, że liczba członków oczekujących na lokal mieszkalny powinna odpowiadać liczbie mieszkań przewidzianych do budowy.
3. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej.
4. Deklaracja winna zawierać:
  - 1/ imię, nazwisko i miejsce zamieszkania przystępującego, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę,
  - 2/ ilość zadeklarowanych udziałów,
  - 3/ stwierdzenie, o jaki lokal ubiega się lub, jaki lokal zajmuje,
  - 4/ podpis przystępującego, z tym, że w przypadku osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej są to osoby upoważnione do jej reprezentacji.
5. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest, po jego śmierci, wypłacić udziały. Prawo do tego tytułu nie należy do spadku.
6. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone podpisem dwóch członków Zarządu Spółdzielni na deklaracji członkowskiej, z podaniem daty uchwały o przyjęciu – w terminie miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
7. O swojej decyzji w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę na piśmie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.
8. Decyzja odmawiająca przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w terminie miesiąca od dnia złożenia deklaracji oraz zawierać uzasadnienie i pouczenie o prawie wniesienia – w terminie 14 dni od daty jej doręczenia – odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie winno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady jest ostateczna.
9. Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków:

- 1/ osoby, której przysługuje roszczenie na podstawie art. 15 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – jeżeli odpowiada ona wymaganiom statutu, chyba, że roszczenie to powstało w związku z wykluczeniem członka ze Spółdzielni, a przyczyny, które spowodowały wykluczenie dotyczą również tej osoby,
  - 2/ właściciela lokalu, podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy, obdarowanego i licytanta,
  - 3/ osoby, która ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu w drodze dziedziczenia lub umowy zawartej z osobą fizyczną, jeżeli odpowiada ona wymaganiom statutu,
  - 4/ osoby, której małżonek jest członkiem Spółdzielni,
  - 5/ osoby, której małżeństwo z członkiem Spółdzielni ustało na skutek rozvodu lub unieważnienia – jeżeli deklaracja członkowska została złożona przed upływem roku od uprawomocnienia się wyroku.
10. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest jedna z nich, chyba, że przysługuje ono małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o członkostwie rozstrzyga właściwy sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu przez uprawnionych, wyboru członka dokonuje Spółdzielnia w drodze uchwały Zarządu.

### **III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

#### § 6

W zakresie ustalonym postanowieniami statutu, członkowi przysługuje:

- 1/ uprawnienie do uzyskania lokalu na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu,
- 2/ uprawnienie do ustanowienia na jego rzecz odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
- 3/ prawo do korzystania – wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi – z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
- 4/ prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
- 5/ czynne i bierne prawo wyborcze,
- 6/ prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania – w trybie przewidzianym w Statucie – zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 7/ prawo przeglądania protokołów z obrad Walnego Zgromadzenia,
- 8/ prawo żądania odpisu obowiązującego statutu, regulaminów wydanych na jego podstawie, kopii uchwał i protokołów posiedzeń organów spółdzielni oraz kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 9/ prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutem,
- 10/ prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa.

1. Każdy członek Spółdzielni obowiązany jest:
  - 1/ wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
  - 2/ uiszczać regularnie opłaty za korzystanie z lokalu lub garażu,
  - 3/ dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego zabezpieczenie,
  - 4/ przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
  - 5/ uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez Spółdzielnię,
  - 6/ uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni – do wysokości zadeklarowanych udziałów,
  - 7/ zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka oraz o wszelkich zmianach mających wpływ na wysokość opłat za zajmowany lokal.
2. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego obowiązany jest ponadto do:
  - 1/ uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w części przypadającej na jego lokal,
  - 2/ uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie comiesięcznych opłat,
  - 3/ uczestniczenia w spłacie kredytów inwestycyjnych, zaciągniętych na budowę jego mieszkania.
3. Do wydatków, o których mowa w ust. 2 pkt 1 zalicza się w szczególności: opłaty związane z utrzymaniem nieruchomości (np. podatek od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie gruntu, ubezpieczenie budynku), koszty centralnego ogrzewania, eksploatacji ogólnej, dostawy ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, instalacji TV SAT, ubezpieczenia lokalu, energii elektrycznej, odpisy na fundusz remontowy, oraz część kosztów zarządu ogólnego, przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.

Wysokość opłat ustalana jest na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, poniesionych w danym roku przez Spółdzielnię. Jednostkę rozliczeniową kosztów stanowi: jeden lokal, 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub jedna osoba zamieszkała w lokalu. W przypadku zainstalowania w lokalu mierników poboru mediów (np. wodomierze, podzielniki ciepła) – rozliczenia dokonuje się na zasadach szczegółowo określonych w „Regulaminie rozliczania kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Marysieńka” w Wąbrzeźnie”.
4. Członek Spółdzielni, będący właścicielem lokalu, obowiązany także do:
  - 1/ uczestniczenia w wydatkach związanych z utrzymaniem jego lokalu,
  - 2/ uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - 3/ uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie comiesięcznych opłat.
5. Do wydatków, o których mowa w ust. 4 pkt 1 zalicza się w szczególności: opłaty związane z utrzymaniem nieruchomości (np. podatek od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie gruntu, ubezpieczenie budynku), koszty centralnego ogrzewania, eksploatacji podstawowej, dostawy ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, instalacji TV SAT, ubezpieczenia lokalu, energii elektrycznej, odpisy na fundusz remontowy, oraz część kosztów zarządu ogólnego, przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.

Wysokość opłat ustalana jest na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, poniesionych w danym roku przez Spółdzielnię. Jednostkę rozliczeniową

kosztów stanowi: jeden lokal, 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub jedna osoba zamieszkująca w lokalu. W przypadku zainstalowania w lokalu mierników poboru mediów (np. wodomierze, podzielniki ciepła) – rozliczenia dokonuje się na zasadach szczegółowo określonych w „Regulaminie rozliczania kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Marysieńka” w Wąbrzeźnie”.

6. Uchylony.
7. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni, obowiązany jest:
  - 1/ uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami – na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni,
  - 2/ uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkie osoby zamieszkujące w budynku lub osiedlu – w części nie pokrytej pożytkami i innymi dochodami z tej nieruchomości.
8. Osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obowiązana jest do:
  - 1/ uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jej lokal,
  - 2/ uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, przy czym nie korzysta ona z pożytków i innych dochodów Spółdzielni.

## § 8

1. Opłaty na rzecz Spółdzielni, związane z korzystaniem z lokalu oraz utrzymaniem nieruchomości, wnosi się co miesiąc – do ostatniego dnia danego miesiąca.
2. Od nie uiszczonych w terminie opłat Spółdzielnia może pobierać odsetki za opóźnienie w wysokości ustawowej.
3. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu, chyba, że otrzyma do tego pisemne upoważnienie od Zarządu Spółdzielni.
4. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu przez członka lub osoby wspólnie z nim zamieszkujące i zdania lokalu do Spółdzielni.
5. Na żądanie osoby wnoszącej opłaty, Spółdzielnia obowiązana jest przedstawić kalkulację wysokości tych opłat.
6. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
7. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 7 ust. 2, 4, 7 i 8 statutu, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
  - 7<sup>1</sup>. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby, o których mowa w § 7 ust. 2, 4, 7 i 8, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

8. Członkowie spółdzielni, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do lokali oraz właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmian wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
9. Uchylony.
10. Kwestionowanie zamiany wysokości opłat nie zwalnia z obowiązku ich wnoszenia w dotychczasowej wysokości.

#### **IV. USTANIE CZŁONKOSTWA**

##### § 9

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1/ wystąpienie członka,
- 2/ wykluczenie członka,
- 3/ wykreślenie członka,
- 4/ śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej – jej ustania.

##### § 10

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie, za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 2 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. W uzasadnionych wypadkach okres wypowiedzenia może zostać przez Zarząd skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni, uważa się dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia.
4. W razie zmiany przez członka miejsca zamieszkania i przystąpienia w nowym miejscu zamieszkania do spółdzielni budownictwa mieszkaniowego – członek może wystąpić ze Spółdzielni bez uprzedniego wypowiedzenia, poprzez złożenie pisemnej rezygnacji. W takim wypadku członkostwo ustaje w dniu złożenia rezygnacji.
5. Na wyraźne żądanie członka, może on być wykreślony z rejestru członków bez zachowania okresu wypowiedzenia.

##### § 11

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy, dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub zasadami współżycia społecznego.
2. W szczególności przyczyną wykluczenia członka ze Spółdzielni może być:
  - 1/ świadome działanie członka na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
  - 2/ poważne wykroczenie przeciwko ogólnym zasadom współżycia społecznego,
  - 3/ uporczywe naruszanie postanowień Statutu, regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni, a w szczególności niewykonywanie istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,
  - 4/ świadome wprowadzenie Spółdzielni w błąd, w celu nabycia określonych uprawnień,
  - 5/ używanie lokalu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem, dopuszczanie do powstania szkód w majątku Spółdzielni przez zaniedbywanie obowiązków, niszczenie urządzeń



przeznaczonych do wspólnego użytku, wykraczanie w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu, przez co uciążliwe staje się korzystanie z lokali przez innych członków Spółdzielni.

- 6/ pozostawanie w opóźnieniu z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia członka na piśmie o zamiarze wykluczenia go ze Spółdzielni z tego powodu i wyznaczenia mu dodatkowego miesięcznego terminu do uregulowania zaległych i bieżących należności.

## § 12

1. Członek Spółdzielni, nie wykonujący obowiązków statutowych, z przyczyn przez niego nie zawinionych, może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - 1/ nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału,
  - 2/ nie wniósł w terminie ustalonym przez Zarząd wkładu budowlanego,
  - 3/ nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
  - 4/ przebywa na stałe w zakładzie zamkniętym,
  - 5/ zbył lub utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, bądź prawo odrębnej własności lokalu, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni.

## § 13

1. Uchwałę o wykluczeniu członka lub wykreśleniu go z rejestru członków podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
2. Zarząd winien zaprosić zainteresowanego członka na posiedzenie Rady, na którym ma być rozpatrywany wniosek o jego wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków. Zaproszenie to winno być doręczone co najmniej pięć dni przed wyznaczonym terminem posiedzenia Rady. Jeżeli mimo zawiadomienia, członek nie przybędzie na obrady, Rada może rozpatrzyć wniosek bez jego udziału.
3. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków Zarząd zawiadamia zainteresowanego listem poleconym – w terminie 14 dni od daty podjęcia przez Radę Nadzorczą stosownej uchwały. Zawiadomienie winno zawierać także uzasadnienie takiej uchwały oraz pouczenie o trybie i terminie wniesienia odwołania.
4. Uchylony.

## § 14

1. Osobie wykluczonej ze Spółdzielni, względnie wykreślonej z rejestru członków przysługuje prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia – w terminie 30 dni od daty doręczenia jej zawiadomienia o podjętej przez Radę Nadzorczą uchwały w tej sprawie. Ma ona również prawo popierania swojego odwołania podczas obrad Walnego Zgromadzenia.
2. Odwołanie – o ile zostało wniesione w terminie – powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, pod warunkiem, że między datą złożenia odwołania a datą zwołania Walnego Zgromadzenia istnieje odstęp co najmniej 30 dni.
3. Walne Zgromadzenie powinno rozpatrzyć także odwołanie wniesione po terminie określonym w ust. 1, jeżeli odwołujący się, usprawiedliwił opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami.

4. O miejscu i terminie Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane odwołanie, osoba odwołująca się winna być zawiadomiona – pod wskazanym przez siebie adresem, co najmniej na siedem dni przed wyznaczoną datą obrad.
5. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia doręcza odwołującemu się w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
6. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
  - 1/ bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
  - 2/ bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 3/ prawomocnego oddalenia przez Sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

#### § 15

1. Członka zmarłego wykreśla się z rejestru członków, ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy – w celu wykonania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego – powinni ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd, przy zastosowaniu przepisów kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.
3. Osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, będącą członkiem Spółdzielni, skreśla się z rejestru członków – ze skutkiem od dnia jej ustania.

### **V. WPISOWE I UDZIAŁY**

#### § 16

1. Wpisowe ustala się w wysokości 10%, a udział w wysokości 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. nr 200, poz.1679 ze zm.).
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny obowiązany jest zadeklarować co najmniej jeden udział, a członek ubiegający się o lokal użytkowy – co najmniej pięć udziałów.
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały są płatne w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
4. Wpisowe zwiększa fundusz zasobowy Spółdzielni i nie podlega zwrotowi przy ustaniu członkostwa.
5. Udziały tworzą fundusz udziałowy i podlegają zwrotowi po ustaniu członkostwa w kwocie nominalnej (nie podlegają waloryzacji).
6. Udział podlega zwrotowi po zatwierdzeniu sprawozdania za rok, w którym ustało członkostwo.

### **VI. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

#### § 17

Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

## § 18

1. Postępowanie wewnętrzzspółdzielcze wszczyna się na wniosek członka.
2. Każda odmowna decyzja Zarządu powinna zawierać jej uzasadnienie oraz pouczenie o trybie i terminie jej zaskarżenia, jak również o skutkach uchybienia tego terminu.

## § 19

1. Wnioski w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, powinny być rozstrzygane przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a gdy sprawa jest skomplikowana – w terminie dwóch miesięcy od daty ich złożenia – chyba, że przepisy szczególne przewidują inny termin.
2. Od decyzji Zarządu przysługuje członkowi prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej, w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o podjętej decyzji.
3. Nie wniesienie odwołania w wyznaczonym terminie powoduje, że uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Odwołanie wniesione przez członka w terminie, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia jego złożenia. Odpis uchwały Rady wraz z jej uzasadnieniem winien być doręczony odwołującemu się w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
5. Uchwała Rady Nadzorczej, podjęta w trybie odwoławczym, jest w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym ostateczna.

## § 20

1. Od uchwały Rady Nadzorczej, podjętej w pierwszej instancji, przysługuje członkowi prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia – w terminie 30 dni od daty doręczenia mu uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.
2. Odwołanie wniesione w terminie określonym ust. 1, winno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu – pod warunkiem, że zostało złożone co najmniej na 30 dni przed datą zwołania Walnego Zgromadzenia.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia, podjęta w wyniku rozpatrzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jest w postępowaniu wewnętrzzspółdzielczym ostateczna.
4. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia doręcza odwołującemu się w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.

## § 21

1. Spółdzielnia doręcza pisma członkom listem poleconym, na adres ostatnio przez nich podany.
2. Jeżeli z winy członka, który zmienił miejsce zamieszkania, nie zawiadamiając o tym Spółdzielni, pismo nie może być mu doręczone i zostaje przez pocztę zwrócone do Spółdzielni – doręczenie uważa się za skuteczne, z dniem dokonania zwrotu przesyłki do nadawcy.

3. Spółdzielnia może również doręczać pisma członkom przez pracownika Spółdzielni, który obowiązany jest uzyskać pisemne potwierdzenie dostarczenia przesyłki, w formie jej podpisania przez odbierającego korespondencję wraz z zaznaczeniem daty odbioru.

## **VII. -uchylony**

§ 22- § 41 uchylone

## **VIII. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU**

§ 42

1. Z członkami Spółdzielni, ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu, zawarta – pod rygorem nieważności – w formie pisemnej, powinna zawierać w szczególności:
  - 1/ zobowiązanie stron do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 2/ zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego, w części przypadającej na jego lokal – przez wniesienie wkładu budowlanego,
  - 3/ zobowiązanie członka Spółdzielni do uczestniczenia w innych, niż wymienione w pkt. 2, zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
  - 4/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 5/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 6/ określenie rodzaju, położenia, powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 7/ szczegółowe określenie terminów płatności zobowiązań finansowych członka oraz skutków ich nie dotrzymania,
  - 8/ określenie warunków wypowiedzenia umowy przez każdą ze stron i skutków jej rozwiązania,
  - 9/ inne postanowienia, uzgodnione przez strony.

§ 43

1. Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy, przypadających na jego lokal.
2. Jeżeli część kosztów budowy została sfinansowana przez Spółdzielnię z kredytu zaciągniętego na budowę danego lokalu, członek obowiązany jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 44

Obowiązek zwrotu do Spółdzielni kosztów budowy nie dotyczy członków, którzy umowę o budowę lokalu zawarli bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych i dotyczy ona zadań nie obejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

§ 45

1. Członek obowiązany jest wnieść wkład budowlany w całości przed zamieszkaniem w lokalu. Za zgodą Zarządu Spółdzielni, wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu. Wysokość zaliczki i rat oraz terminy ich płatności ustala Zarząd.
2. Jeżeli po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy powstanie różnica pomiędzy wysokością wkładu budowlanego, określonego w umowie, a kwotą faktycznych kosztów budowy lokalu, obowiązany do zapłaty tej różnicy jest członek, któremu w chwili dokonania rozliczenia przysługuje prawo do tego lokalu.

## § 46

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 42, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.
2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna i wraz z wkładem budowlanym lub wniesioną jego częścią przechodzi na spadkobierców oraz podlega egzekucji.
3. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub wniesioną jego część.
4. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu staje się skuteczne z chwilą złożenia przez nabywcę lub nabywców deklaracji członkowskiej.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy ekspektatywy odrębnej własności lokalu.
7. Jeżeli istnieje kilku nabywców ekspektatywy odrębnej własności lokalu, członkiem Spółdzielni może być tylko jeden z nich, chyba, że przysługuje ona wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się do Spółdzielni kilku uprawnionych o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, a po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu przez zainteresowanych – wyboru dokonuje Spółdzielnia.

## § 47

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba, że strony umowy postanowią inaczej.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek lub jego następcy prawni, z przyczyn leżących po ich stronie:
  - 1/ nie wpłacili w terminie wkładu budowlanego lub innych obciążających ich zobowiązań finansowych związanych z budową,
  - 2/ nie przestrzegają postanowień umowy powodując, że dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia odrębnej własności lokalu byłaby poważnie utrudniona.
4. Członek może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy Spółdzielnia, z przyczyn leżących po jej stronie, realizuje umowę w sposób wadliwy lub przekracza w sposób istotny zastrzeżone w umowie terminy.
5. Skutki wypowiedzenia umowy strony określają szczegółowo w umowie.

## § 48

1. Po wybudowaniu lokalu Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z członkiem umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz członka powinno nastąpić najpóźniej w terminie 3 miesięcy od wybudowania lokalu, a gdy na podstawie odrębnych przepisów wymagane jest wcześniejsze uzyskanie pozwolenia na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się decyzji w sprawie takiego pozwolenia.
3. Spółdzielnia powinna ustanowić odrębną własność lokalu już w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji, możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu oraz gdy takiego wcześniejszego ustanowienia żąda członek.
4. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię z poszczególnymi członkami lub łącznie ze wszystkim członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa w danej nieruchomości. W tym drugim wypadku, umowa określa również wielkość udziałów we wspólnej nieruchomości, przysługujących członkom, w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali.
5. Ustanowienie odrębnej własności lokalu następuje na rzecz:
  - 1/ członka Spółdzielni,
  - 2/ małżonków,
  - 3/ osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### § 49

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich albo małżonkowie.
2. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, a po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu przez zainteresowanych wyboru jednej z osób uprawnionych dokonuje Spółdzielnia.

#### § 50

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

#### § 51

1. Właściciel lokalu, nie będący członkiem Spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.
2. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

#### § 52

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości – obliczana według liczby lokali – może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i

obowiązków będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

#### § 53

#### Uchylony

#### § 54

Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni.

#### § 55

W zakresie nie uregulowanym w Statucie oraz ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokali stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali.

#### § 55<sup>1</sup>

1. W przypadku sprzedaży przez spółdzielnię lokalu stanowiącego jej odrębną własność spółdzielnia w terminie sześciu miesięcy od daty opróżnienia lokalu organizuje przetarg nieograniczony.
2. W celu przeprowadzenia przetargu Zarząd powołuje komisję przetargową.
3. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicach ogłoszeniowych znajdujących się na klatkach schodowych wszystkich domów spółdzielni oraz przez ogłoszenie w innej dowolnie wybranej wymienionej poniżej formie - ogłoszenie w gazecie o zasięgu co najmniej regionalnym, - stronie internetowej spółdzielni, - innych dostępnych mediach (w tym elektronicznych). W zawiadomieniu o przetargu podaje się dane lokalu podlegającego sprzedaży, jego wartość rynkową, termin i miejsce do jakiego zainteresowani mogą składać swe oferty oraz miejsce i czas otwarcia złożonych ofert, a także ogłoszenia wyniku przetargu.
4. Oferta musi wskazywać lokal, który zamierza nabyć oferent, a także oferowaną cenę nabycia lokalu, imię i nazwisko oraz adres do korespondencji oferenta. Oferty składa się w zamkniętych i opisanych kopertach.
5. Jedynym kryterium rozstrzygnięcia przetargu nieograniczonego jest zaoferowana cena.
6. Przetarg rozstrzyga komisja przetargowa, która otwiera złożone oferty w obecności przybyłych oferentów. Komisja ze swych prac sporządza protokół. Wyniki przetargu podawane są niezwłocznie do wiadomości obecnych oferentów.
7. Z osobą, która zaoferowała najwyższą cenę, zawiera się niezwłocznie po wniesieniu pełnego wkładu budowlanego umowę sprzedaży odrębnej własności lokalu.
8. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym § do zasad przeprowadzania przetargu stosuje się zasady „Regulaminu o przetargach” obowiązującego w Spółdzielni.

**IX. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO**

## § 56

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

## § 57

Uchylony.

## § 58

Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

## § 59

1. Oddany członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie o ustanowieniu własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu.
2. Zmiana przeznaczenia lokalu wymaga zgody Zarządu wyrażonej na piśmie.

## § 60

1. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
2. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

## § 61

Uchylono

## § 62

Uchylono

## § 63

1. Po wygaśnięciu własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące z nim osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązani są do opróżnienia lokalu.
2. Termin opróżnienia lokalu wynosi 3 miesiące od daty wygaśnięcia prawa.
3. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczania byłemu członkowi ani jego osobom bliskim innego lokalu.
4. Uchylony.



## § 64

Uchylono

## § 65

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z § 55<sup>1</sup> statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Obowiązek uiszczenia osobie uprawnionej wartości rynkowej powstaje dopiero z chwilą zbycia tego prawa w drodze przetargu oraz po opróżnieniu lokalu.
4. Uchylony.

## § 66

Przy dokonywaniu wypłat, spółdzielni przysługuje prawo potrącenia nieuregulowanych należności przez członka spółdzielni.

## § 67

Uchylony

## § 68

W razie śmierci członka, jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni – do czasu wskazania, któremu z nich w wyniku działu spadku przypadło własnościowe prawo do lokalu, nie później jednak, niż w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku – wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika, w celu dokonywania czynności prawnych, związanych z wykonywaniem tego prawa.

W razie bezskutecznego upływu rocznego terminu, sąd – na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni – wyznaczy przedstawiciela spadkobierców w postępowaniu nieprocesowym. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu.

## § 69

Uchylony

## § 70

Uchylony

## § 71

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni, własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

#### § 72

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - 1/ spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ust.1 i 1.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Nabywcę lokalu obciąża wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, oraz koszty złożenia księgi wieczystej i koszty wpisu prawa do księgi wieczystej.

#### § 73

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, hipoteka ustanowiona na tym ograniczonym prawie rzeczowym obciąża nieruchomości powstałą w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.
3. Z chwilą założenia księgi wieczystej dla lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, księgę wieczystą prowadzoną dla ograniczonego prawa rzeczowego zamyka się, a hipoteki wpisane w tej księdze przenosi się do księgi wieczystej założonej dla lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności.

### **X. ZAMIANA LOKALI**

#### § 74

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające potrzebom członków.
2. Uchylony.

#### § 75

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom wzajemną zamianę lokali mieszkalnych z osobami zajmującymi lokale nie stanowiące własności spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
2. Uchylony.

#### § 76

Uchylony.

#### § 77

1. Uchylony.
2. Uchylony.
3. Uchylony.

## **XI. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU**

### § 78

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokalu rozumie się nakłady poczynione przez spółdzielnię w procesie inwestycyjnym ze środków przyszłych użytkowników lub bezpośrednio przez członków z własnych środków na wyposażenie i wykończenie lokali, mający charakter trwały i podnoszący wartość użytkową lokalu.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem spółdzielni, wymaga zgody spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno- użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
3. Uchylony.
4. Uchylony.
5. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane jest bezpośrednio pomiędzy zainteresowanymi osobami. W przypadku, gdy lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wraz z wyposażeniem dodatkowym przekazywany jest do spółdzielni, ta wypłacana członkowi wartość rynkową lokalu obejmującą również ekwiwalent za pozostawione wyposażenie dodatkowe, jeżeli jest ono przez spółdzielnię uznane za przydatne (pod względem użytkowym i estetycznym) do dalszego używania.
6. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **XII. LOKALE UŻYTKOWE**

### § 79

Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

### § 80

Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w statucie dla wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

### § 81

1. Zarząd Spółdzielni może także podjąć uchwałę o wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego, jeżeli członek:
  - 1/ nie wykonuje w lokalu działalności zgodnej z jego przeznaczeniem i w ciągu 6 miesięcy od dnia wezwania przez Spółdzielnię działalności takiej nie podejmie – chyba, że zaprzestanie działalności nastąpiło z przyczyn od niego niezależnych.

- 2/ wynajmie lub odda w bezpłatne używanie lokal bez zgody Zarządu Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Po wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego, członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązani są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa.

§ 82

Spółdzielnia może wynajmować lub sprzedawać lokale użytkowe osobom fizycznym lub prawnym.

### **XIII. GARAŻE**

§ 83

Do spółdzielczego prawa do garażu, stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 84

Spółdzielnia może budować garaże w celu ich sprzedaży osobom fizycznym lub prawnym.

§ 85

1. Zarząd Spółdzielni może wynajmować garaże, będące własnością Spółdzielni.
2. Szczegółowe zasady używania garażu i rozliczeń z tym związanych określa umowa najmu.

§ 86

Postanowienia paragrafów: 83 – 85 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych (boksów garażowych).

### **XIV. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

§ 87

Organami Spółdzielni są:

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

#### **A. WALNE ZGROMADZENIE**

§ 88

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Członek, będący osobą fizyczną, może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Osoba małoletnia oraz osoba o ograniczonej zdolności do czynności prawnych bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez swojego przedstawiciela ustawowego lub kuratora.
3. Osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, będące członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Każdy członek ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni goście.

### § 89

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej Spółdzielni;
- 2/ wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz rozstrzygnięcie o uchyleniu zawieszenia członka Rady Nadzorczej;
- 3/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach;
- 4/ uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej;
- 5/ udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
- 6/ podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
- 7/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości;
- 8/ rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 9/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału oraz likwidacji Spółdzielni, a także postawienia Spółdzielni w stan upadłości;
- 10/ rozpatrywanie odwołań od decyzji Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji;
- 11/ uchwalanie zmian statutu Spółdzielni;
- 12/ oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
- 13/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- 14/ uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia;
- 15/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji oraz wystąpienia z nich;
- 16/ wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 17/ żądanie przeprowadzenia lustracji;
- 18/ wyznaczenie likwidatorów Spółdzielni;
- 19/ uchwalanie komu i na jaki cel nastąpi przekazanie majątku pozostałego po likwidacji Spółdzielni.

### § 90

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd co najmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.

2. Ponadto, na żądanie Rady Nadzorczej lub przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków, nie mniej jednak niż trzech członków – Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia winno być złożone na piśmie, z podaniem celu jego zwołania.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza, i członkowie. Projekty uchwał winny być wykładane co najmniej 14 dni przed terminem Zgromadzenia. Członkowie mają prawo składania żądania zamieszczenia spraw w porządku obrad i projektów uchwał w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszany przez członków musi być poparty co najmniej przez 10 członków.
5. 4.a. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem zgromadzenia.
6. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminach określonych w ust. 1 i 2, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

#### § 91

1. czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia. W zawiadomieniu należy wskazać czas, miejsce i porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami
2. Uchylony.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni najpóźniej na początku obrad.
4. Zarząd Spółdzielni powiadamia Krajową Radę Spółdzielczą w Warszawie i związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, o terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia przesyłając listem poleconym na ich adres pisemną informację, co najmniej na 14 dni przed datą Zgromadzenia.

#### § 92

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Przewodniczącego członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz i asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

#### § 93

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w § 91. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć je do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

3. Walne zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu uczestniczyło co najmniej 33% członków z ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
4. Uchwały Walnego Zgromadzenia są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub statut wymagają większości kwalifikowanej.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale, a głosy osób wstrzymujących się od głosowania odnotowuje się tylko w protokole posiedzenia.
6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej i odwoływania członków Rady, rozstrzygnięcia o zawieszeniu członka Rady oraz wyboru i odwołania przedstawicieli na zjazd związków, w których Spółdzielnia jest zrzeszona. Na żądania 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, przewodniczący zarządza głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad, z wyłączeniem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia.
7. Uchwały Walnego Zgromadzenia wiążą wszystkich członków Spółdzielni.
8. Członek i Zarząd Spółdzielni mogą zaskarżyć do właściwego sądu każdą uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami statutu, w trybie przewidzianym w prawie spółdzielczym.
9. Jeżeli powództwo, o którym mowa w ust. 8 wnosi Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje Rada Nadzorcza.

#### § 94

Szczegółowy tryb prowadzenia obrad, przeprowadzania wyborów i odwoływania członków Rady Nadzorczej określa Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia.

#### § 95

1. Obrady Walnego Zgromadzenia są protokołowane. Protokół podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą być przeglądane przez członków Spółdzielni.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez dziesięć lat.

### B. RADA NADZORCZA

#### § 96

Rada składa się z pięciu członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym.

#### § 97

1. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie nie będący pracownikami Spółdzielni Mieszkaniowej „Marysieńka”. Z chwilą nawiązania przez członka Rady stosunku pracy ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Marysieńka” ustaje jego członkostwo w Radzie. Jeżeli

członkiem spółdzielni jest osoba prawna, lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, do rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem spółdzielni, wskazana przez tę podmioty.

2. Zgodnie art. 8<sup>2</sup> ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 roku, Nr 119, poz. 1116 ze zm.) członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, bez względu na ilość posiedzeń, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału w wysokości 1/20 minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. Nr 200, poz. 1679 ze zm.).
3. Nieobecność kandydata na członka Rady Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu nie wyklucza jego wyboru, jeżeli uprzednio wyraził pisemną zgodę na kandydowanie.
4. Kadencja Rady trwa trzy lata. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż dwie kolejne kadencje.

#### § 98

1. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
  - 1/ odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
  - 2/ zrzeczenia się mandatu,
  - 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni.
2. Na miejsce członka Rady, którego mandat wygasł w czasie trwania kadencji, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego na okres do końca kadencji.

#### § 99

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1/ zatwierdzanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2/ nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni, a w szczególności:
    - a/ badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania praw członkowskich,
    - c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków i uchwał organów Spółdzielni i poszczególnych członków,
  - 3/ uchylony,
  - 4/ uchylony,
  - 5/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 7/ składanie na Walnym Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 8/ podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 9/ uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 10/ uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
  - 11/ uchylony,
  - 12/ uchwalanie regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców,
  - 13/ uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za używanie lokali z zastrzeżeniem § 102 ust. 1 pkt. 11 statutu,



- 14/ uchylony,
  - 15/ wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępcy,
  - 16/ ustalanie wynagrodzenia i pochodnych Prezesowi Zarządu i jego Zastępcy,
  - 17/ rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu,
  - 18/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w § 90 ust. 5 Statutu,
  - 19/ podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru, z zastrzeżeniem § 102 ust. 1 pkt. 14 Statutu,
  - 20/ uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali,
  - 21/ żądanie przeprowadzenia lustracji Spółdzielni oraz uczestniczenie w lustracji i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
  - 22/ uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - 23/ wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych do wykonywania badania lub przeglądu sprawozdania finansowego,
  - 24/ zawieszanie członków Rady Nadzorczej w przypadkach określonych w art. 56 § 4 ustawy – Prawo Spółdzielcze,
  - 25/ każdorazowe wyrażanie zgody na zaciągnięcie kredytu lub pożyczki przez Zarząd z zastrzeżeniem § 89 pkt. 12.,
  - 26/ uchwalanie regulaminu rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków,
  - 27/ uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
  3. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

## § 100

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwoływane:
  - 1/ na wniosek 1/3 liczby członków Rady Nadzorczej
  - 2/ na wniosek Zarządu
  - 3/ na wniosek Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć członkowie Zarządu oraz zaproszeni goście.
5. Regulamin Rady Nadzorczej określa jej strukturę, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady.

## C. ZARZĄD

### § 101

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

2. Zarząd skład się z dwóch osób – Prezesa i jego Zastępcy – wybranych przez Radę Nadzorczą.
3. Rada Nadzorczą może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Uchwała o odwołaniu wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorczą nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska, na podstawie powołania albo umowy o pracę, stosownie do wymogów kodeksu pracy.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
7. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

#### § 102

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i czynności nie zastrzeżonych w ustawie oraz w statucie dla innych organów Spółdzielni, w szczególności:
  - 1/ podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
  - 2/ sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych i innych planów działalności Spółdzielni,
  - 3/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4/ sporządzanie rocznych sprawozdań gospodarczych i finansowych oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
  - 5/ sporządzanie projektów podziału nadwyżki bilansowej i sposobu pokrycia strat,
  - 6/ zawieranie umów, zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 7/ udzielanie pełnomocnictw w granicach swojego umocowania,
  - 8/ współdziałanie z organami samorządu terytorialnego i administracji rządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
  - 9/ uchylono,
  - 10/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 11/ ustalanie wysokości opłat za używanie lokali, których wysokość jest niezależna od Spółdzielni tj.: normatyw kredytowy, opłata stała za ciepło, centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zimna woda i ścieki, wywóz nieczystości, energia elektryczna,
  - 12/ ustosunkowywanie się do zaleceń polustracyjnych,
  - 13/ wykonywanie uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
  - 14/ podejmowanie uchwały o wykreśleniu z rejestru członka na skutek jego zgonu.
2. Zarząd pracuje kolegiąlnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami, swoje funkcje Zarząd wykonuje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
3. Sprawy, o których mowa w ust. 1, decyzje podejmowane są przez Zarząd kolegiąlnie w formie uchwały.

#### § 103

1. Zarząd może ustanowić pełnomocnika lub pełnomocników do prowadzenia Spółdzielni bądź do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do wykonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią lub jej wyodrębnioną jednostką wymaga uprzedniej zgody Rady.

## § 104

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik, o którym mowa w § 103. Oświadczenie składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione składają swoje podpisy.
2. Oświadczenia pisemne, skierowane do Spółdzielni złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny wobec Spółdzielni.

## § 105

Regulamin Zarządu określa podział czynności między członków Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne. Regulamin Zarządu uchwała Rada Nadzorcza.

**D. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY I ZARZĄDU**

## § 106

1. Ta sama osoba nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, 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 oraz powoduje inne skutki prawne, przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu czynności. O uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady rozstrzyga Walne Zgromadzenie na najbliższym posiedzeniu.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i drugim stopniu linii bocznej.

## § 107

1. Członek zarządu, rady oraz likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.
2. Uchylono

**XV. SPRAWY FINANSOWE I RACHUNKOWOŚĆ**

## § 108

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytem bankowym i innymi środkami finansowymi.
3. Za swoje zobowiązania Spółdzielnia odpowiada całym majątkiem.

#### § 109

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
  - 1/ fundusz udziałowy,
  - 2/ fundusz zasobowy,
  - 3/ uchylono
  - 4/ fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 5/ fundusz remontowy,
  - 6/ uchylono
  - 7/ aktualizacji aktywów i pasywów.
2. Mogą być tworzone inne fundusze celowe, nie obciążające kosztów działalności Spółdzielni.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określają Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. Uchylony.
5. Uchylony.
6. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
7. Straty bilansowe pokrywa Spółdzielnia z funduszu zasobowego a w części przekraczającej ten funduszy w kolejności: z funduszu udziałowego, funduszu remontowego, funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych, funduszu aktualizacji aktywów i pasywów.
8. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni można przeznaczyć na:
  - 1/ zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
  - 2/ działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
  - 3/ pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni,
  - 4/ zwiększenie funduszu zasobowego.
9. Szczegółowe zasady ustalania nadwyżki bilansowej lub straty określają zasady gospodarki finansowej spółdzielni.

#### § 110

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze oraz innych ustaw.

#### § 111

1. Rokiem obrachunkowym w Spółdzielni jest rok kalendarzowy.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

3. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym, opinią i raportem podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, o ile takie badanie zostało przeprowadzone, wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z ich treścią.
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni oraz roczne sprawozdanie finansowe podlegają zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

## **XVI. LUSTRACJA**

### § 112

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności jej działania.
2. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej.
3. Spółdzielnia zleca odpłatne przeprowadzenie lustracji Związkowi Rewizyjnemu, w którym jest zrzeszona lub Krajowej Radzie Spółdzielczej.
4. Lustratora wyznacza Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza. Obowiązki lustratora może pełnić osoba, która uzyskała uprawnienia lustracyjne, wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą. Kryteria kwalifikacyjne oraz tryb przeprowadzenia lustracji określa Krajowa Rada Spółdzielcza.

### § 113

1. Lustrator jest obowiązany zawiadomić Radę Nadzorczą i Zarząd o rozpoczęciu lustracji. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uczestnictwa w lustracji.
2. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa Radzie Nadzorczej i Zarządowi. Protokół ten ma moc dokumentu urzędowego.
3. Wnioski z przeprowadzenia lustracji powinny być przedstawione przez Radę najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

### § 114

W wypadku likwidacji Spółdzielni majątek pozostały po zaspokojeniu wszelkich zobowiązań zostaje podzielony między członków Spółdzielni uprawnionych do udziału w ostatnim Walnym Zgromadzeniu drogą i w sposób ustalony uchwałą ostatniego Walnego Zgromadzenia.

## **XVII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### § 115

W sprawach nieuregulowanych w statucie mają zastosowanie przepisy prawa spółdzielczego, przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

**Tekst jednolity Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Marysieńka” w Wąbrzeźnie przyjęty  
Uchwałą Nr 7/2014 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z dnia 28 czerwca 2014 roku.**