

# **STATUT**

Tekst jednolity Statutu SBM „Natolin” z dnia 28.06. 2023 roku z uwzględnieniem zmian przyjętych przez Walne Zgromadzenie SBM „Natolin” w dniu 28.06.2023 roku Uchwałami:  
Nr 10/2023

## Spis treści

1.	POSTANOWIENIA OGÓLNE .....	3
2.	PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI.....	4
2.1.	CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI.....	4
2.2.	TRYB I ZASADY WPISYWANIA CZŁONKA DO REJESTRU CZŁONKOWSKIEGO ORAZ PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU .....	5
2.3.	WPISOWE, UDZIAŁY I INNE OPŁATY .....	5
2.4.	PRAWA CZŁONKÓW .....	6
2.5.	OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.....	7
2.6.	USTANIE CZŁONKOSTWA .....	8
3.	ORGANY SPÓŁDZIELNI .....	9
3.1.	WALNE ZGROMADZENIE .....	9
3.2.	RADA NADZORCZA.....	12
3.3.	ZARZĄD .....	15
3.4.	PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU .....	17
4.	TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI .....	17
4.1.	SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU .....	18
4.2.	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU .....	18
4.3.	NAJEM LOKALI .....	20
5.	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	21
5.1.	ZASADY OGÓLNE .....	21
5.2.	INWESTYCJE NIERUCHOMOŚCIOWE I BUDOWLANO - MIESZKANIOWE SPÓŁDZIELNI.....	22
5.3.	ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.....	22

# 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

## § 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego „NATOLIN” w Warszawie i zwana jest dalej >>Spółdzielnią<< lub >>SBM „NATOLIN”<<.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które prowadzi wspólną działalność gospodarczą w interesie swoich członków.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

## § 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa, adres: 02-792 Warszawa, ul. F. Lanciego 19, lok. 140,
2. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

## § 3.

Spółdzielnia prowadzi działalność w oparciu o postanowienia zarejestrowanego statutu a także na podstawie ustawy z 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.) zwanej dalej PrSpółdz oraz na podstawie ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 21 ze zm.) zwanej dalej SpMieszkU i innych ustaw.

## § 4.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb gospodarczych i bytowych członków Spółdzielni oraz ich rodzin, w szczególności przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.
3. Przedmiot działalności wymieniony w ust. 2. Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 1) nabywanie na własność i użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych i budynkowych niezbędnych pod inwestycje w zakresie budownictwa albo w celu ich dalszej sprzedaży,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych wolnostojących, bliźniaczych i w zabudowie szeregowej w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  - 4) udzielanie członkom pomocy w budowaniu przez nich budynków mieszkalnych lub wszelkiego typu domów jednorodzinnych,
  - 5) budowanie lub nabywanie wszelkiego typu budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym

- przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 6) zarządzanie nieruchomościami własnymi, wspólnymi, stanowiącymi własność członków Spółdzielni lub niestanowiącymi ich mienia a przekazanymi w zarządzanie Spółdzielni na drodze umownej,
  - 7) prowadzenie komercyjnej działalności handlowej, usługowej i innej działalności gospodarczej, z której dochody przeznaczają się na potrzeby Spółdzielni i jej członków albo potrzeby zarządzanych przez Spółdzielnię nieruchomości.
4. Dla realizacji zadań określonych w ust. 3. Spółdzielnia:
- 1) prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa, w szczególności mieszkaniowego oraz dokonuje obrotu nieruchomościami,
  - 2) zarządza nieruchomościami,
  - 3) prowadzi działalność gospodarczą.
5. Spółdzielnia może tworzyć, współdziałać lub przystępować na podstawie umów do innych organizacji spółdzielczych, społecznych i gospodarczych. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne oraz zawierać umowy w przedmiocie zarządzania ich nieruchomościami.

#### § 5.

1. Spółdzielnia może budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży na zasadach komercyjnej działalności deweloperskiej.
2. Lokale znajdujące się w budynkach Spółdzielni mogą być sprzedawane osobom niebędącym jej członkami.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2 jest Rada Nadzorcza Spółdzielni.

## **2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI**

### **2.1. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI**

#### § 6.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
  - 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 2) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

### § 7.

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą określoną przepisami prawa, w tym m.in. z chwilą:

- 1) nabycia ekspektatywy własności,
- 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

### § 8.

Zarząd prowadzi Rejestr Członków Spółdzielni, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

## **2.2. TRYB I ZASADY WPISYWANIA CZŁONKA DO REJESTRU CZŁONKOWSKIEGO ORAZ PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU**

### § 9.

1. Zarząd podejmuje uchwałę w sprawie wpisania członka do rejestru członkowskiego, w przypadku powstania członkostwa z mocy przepisów prawa. W pozostałych przypadkach osoby chcące przystąpić do Spółdzielni składają deklarację członkowską i stają się członkami z chwilą podjęcia przez Zarząd uchwały o ich przyjęciu.
2. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania oraz numer PESEL, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, oraz numer w ewidencji Krajowego Rejestru Sądowego.
3. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
4. Przyjęcie w poczet członków jest stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby spełniającej warunki określone w § 7.
6. Uchwałę Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, Zarząd podejmuje w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd zawiadamia zainteresowaną stronę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
7. Uchwały Zarządu w sprawie wpisania do rejestru członków w związku z nabyciem członkostwa z mocy prawa oraz przyjęcia w poczet członków stanowią podstawę wpisu do rejestru członków.

## **2.3. WPISOWE, UDZIAŁY I INNE OPŁATY**

### § 10.

1. Nie stosuje się przepisów ustawy Prawo spółdzielcze dotyczących udziałów i wpisowego.
2. Spółdzielnia zwraca wniesiony przed 9 września 2017 r. udział członkowi, w ciągu 30 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało jego członkostwo w Spółdzielni.

## 2.4. PRAWA CZŁONKÓW

### § 11.

#### 1. Członkom Spółdzielni przysługują następujące prawa:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z wyłączeniem osób o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemających tej zdolności, z prawem do składania pisemnego oświadczenia wyrażającego zgodę na kandydowanie do organów SBM „NATOLIN”, jak również dokonywania osobistej autoprezentacji przez członka kandydata wobec zebranych członków głosujących uwzględniającej następujące dane:
  - a) imię i nazwisko, staż członkowski i miejsce zamieszkania w lokalu Spółdzielni, wykonywany zawód i posiadane wykształcenie, dotychczasowa działalność w organach Spółdzielni – liczba kadencji w nich pełnionych,
  - b) okres ewentualnego zatrudnienia w Spółdzielni i związki rodzinne z pracownikami
  - c) prowadzenie działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni w rozumieniu § 43 ust 5 niniejszego statutu,
  - d) pozostawanie w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
  - e) zaleganie z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych i innych należności wobec Spółdzielni.
- 2) prawo czynnego brania udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w zebraniu Walnego Zgromadzenia,
- 4) prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 5) prawo do otrzymania pisemnego zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia,
- 6) prawo członka do zapoznania się ze sprawozdaniami i projektami uchwał będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia,
- 7) prawo zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia,
- 8) prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części,
- 9) prawo do nieodpłatnego otrzymania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie,
- 10) prawo do składania wniosków o otrzymanie odpłatnych - według cennika określonego przez Zarząd - kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, o ile wgląd w te dokumenty nie narusza praw tych osób, tajemnicy handlowej lub nie zachodzi uzasadniona obawa wykorzystania pozyskanych przez członka informacji w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni,
- 11) prawo do zaznajamiania się z uchwałami organów spółdzielni, protokołami obrad organów spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez spółdzielnię z osobami trzecimi, o ile wgląd w te dokumenty nie narusza praw tych osób, tajemnicy handlowej lub nie zachodzi uzasadniona obawa wykorzystania pozyskanych przez członka informacji w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni,

- 12) prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
  - 13) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy spółdzielni, w terminie określonym w statucie,
  - 14) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej stanowiącej mienie spółdzielni,
  - 15) *(skreślony)*
  - 16) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym w statucie,
  - 17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
  - 18) prawo żądania zawarcia umowy:
    - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
    - b) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
  - 19) prawo do ujawnienia w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
  - 20) prawo do wynajęcia lokalu lub miejsca postojowego, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, odrębna własność lub współwłasność lokalu,
  - 21) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
  - 22) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni i własnych akt członkowskich oraz otrzymywania odpłatnych, zgodnie z w/w pkt. 10), odpisów z akt członka lub zaświadczeń o zajmowanym lokalu, aktualnym statusie członka oraz stanie zadłużenia.
2. Uprawnienia przewidziane w ust.1 pkt. 10) i 11) obejmują wyłącznie wnioski członków uzasadnione działaniem w interesie Spółdzielni a nie na jej szkodę lub szkodę kontrahentów.
  3. Koszty wydania odpisów dokumentów przewidziane w ust.1 pkt. 10) i 22) ponosi bezpośrednio członek wnioskujący o ich wydanie, w wysokości skalkulowanej przez Zarząd i podanej w formie cennika usług biurowych zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

## 2.5. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

### § 12.

Członkowie są zobowiązani:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz w rejestrze członków,
- 3) wnieść wkład budowlany,
- 4) uiszczać terminowo comiesięczne opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

- 5) uiszczać terminowo comiesięczne opłaty wynikające ze spłaty normatywu kredytu określonego ustawą z 30-11-1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r. Nr 119, poz. 1115 z późn. zm.),
- 6) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 9) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 10) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni,
- 11) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 12) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu technicznego wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 13) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 14) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie,
- 15) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym,
- 16) wykonywać wszystkie pozostałe obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

## 2.6. USTANIE CZŁONKOSTWA

### § 13.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wystąpienia członka, będącego właścicielem lokalu,
  - 2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania,
  - 3) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 4) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 5) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Po ustaniu członkostwa Zarząd dokonuje skreślenia z rejestru członków. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

### § 14.

1. Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.



### **3. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

#### *§ 15.*

1. Organami spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. *(skreślony)*
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

#### **3.1. WALNE ZGROMADZENIE**

#### *§ 16.*

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Gdy liczba członków przekracza 500, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części.
3. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia musi być identyczny we wszystkich jego częściach.

#### *§ 17.*

1. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
2. Nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
4. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
6. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w zebraniu Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
7. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika, który nie może kandydować do Rady Nadzorczej lub Zarządu.
8. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby udzielające pomocy członkowi nie są uprawnione do zabierania głosu podczas obrad Walnego Zgromadzenia.

#### *§ 18.*

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,

- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości gruntowej, budynkowej lub lokalowej, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczenie uchwałą najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oraz o podjęciu przez Spółdzielnię nowej działalności gospodarczej,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków,
- 15) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia,
- 16) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

#### *§ 19.*

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, wówczas zobowiązaną do zwołania Walnego Zgromadzenia jest Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym zwoływanego posiedzenia Walnego Zgromadzenia i przedłożenia pod głosowanie oraz doprowadzenia do omówienia i przegłosowania na Walnym Zgromadzeniu projektów wszystkich uchwał, spraw, kandydatur oraz poprawek do nich zgłoszonych przez uprawnione statutowo podmioty.

#### *§ 20.*

1. O czasie, miejscu i porządku obrad zwołanego Walnego Zgromadzenia oraz o miejscu i terminie wyłożenia wszystkich sprawozdań, projektów uchwał, zgłoszonych spraw oraz listy kandydatów, z informacją o prawie do zapoznania się z tymi dokumentami, należy dostarczyć w formie pisemnego zawiadomienia wszystkim członkom Spółdzielni na co najmniej 21 dni przed proponowanym terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Pisemne zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz miejscu, w którym członkowie mają prawo zaznajamiać się z materiałami opracowanymi na to Walne

Zgromadzenie wywiesza się na tablicach ogłoszeń w klatkach nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię, na co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienia mogą dodatkowo być wrzucane do skrzynek pocztowych członków Spółdzielni lub wysyłane listami poleconymi w przypadku wskazania przez członków adresów korespondencyjnych.

3. Projekty uchwał, żądania zamieszczenia oznaczonych spraw oraz zgłoszenia kandydatur członków w wyborach do Rady Nadzorczej wraz z oświadczeniami kandydatów, o których mowa w § 11 ust. 1, pkt. 1) niniejszego statutu, mają prawo zgłaszać do porządku obrad Walnego Zgromadzenia we wszystkich jego częściach Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni najpóźniej w terminie do 15 dni przed dniem odbycia posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. Projekty uchwał, w sprawach określonych w zawiadomieniu, o którym mowa w ust.1, powinny być wykładane na co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Projekty uchwał, przygotowanych w wyniku żądań wskazanych w ust. 5, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał, nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

#### § 21.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w § 20.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia a za uchwałą opowiedziała się wymagana w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. Uchwały podejmowane są większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym zgromadzeniu. Większość kwalifikowana wymagana jest w następujących sprawach:
  - 1) 3/4 - dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji;
  - 2) 2/3 - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu, o połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią, podziale Spółdzielni, odwołaniu członka Rady Nadzorczej lub członka Zarządu.
5. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie z wyjątkiem spraw dotyczących: wyboru Rady Nadzorczej, udzielenia członkom Zarządu absolutorium oraz odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu.
6. Na żądanie jednej dziesiątej obecnych przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach, z wyłączeniem wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia.

#### § 22.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek tej Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz. Wybór Prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

#### § 23.

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej sesji.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania przerwanej sesji Walnego Zgromadzenia w terminie i trybie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

#### § 24.

Zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia następuje:

- 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
- 2) gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad, pomimo nie wyczerpania ich porządku.

#### § 25.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje Przewodniczący i Sekretarz zebrania.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

#### § 26.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami statutu. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni – wówczas Spółdzielnię reprezentuje przed sądem pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
5. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### § 27.

Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### **3.2. RADA NADZORCZA**

#### § 28.

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje się w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby zgłoszonych wcześniej kandydatów - członków Spółdzielni, po dokonaniu przez nich osobistej autoprezentacji określonej w § 11 ust. 1 pkt. 1) statutu.

3. Kandydatury członków Spółdzielni do Rady Nadzorczej zgłasza się w terminie i w trybie określonym w § 20 ust. 3 w zw. z § 20 ust. 5., podając imię i nazwisko kandydata a w razie jego nieobecności należy przedłożyć stosowne pisemne oświadczenie wyrażające wolę kandydowania do Rady Nadzorczej.
4. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni - pełnomocnik osoby prawnej.
5. Rada Nadzorcza składa się z 6 członków.
6. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od zakończenia Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru członków Rady Nadzorczej i kończy się z dniem zakończenia pierwszego Walnego Zgromadzenia w drugim roku kalendarzowym od daty wyboru członków Rady Nadzorczej.
7. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
8. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

#### § 29.

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy karty wyborczej, na której umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska, imiona oraz adresy zamieszkania kandydatów, zgłoszonych w trakcie zebrania.
2. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji.
3. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
4. Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba wskazanych kandydatów do Rady Nadzorczej jest mniejsza lub równa liczbie miejsc w Radzie Nadzorczej i karta wyborcza nie jest przekreślona w całości.
5. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów, jednak nie mniej niż 50% plus jeden głos.
6. Drugą turę wyborów przeprowadza się w przypadku, gdy dwóch lub więcej kandydatów uzyska tę samą najmniejszą liczbę głosów, a w Radzie Nadzorczej pozostały do obsadzenia wolne miejsca.
7. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół do odczytania zebraniem członkom przez Przewodniczącego Komisji.

#### § 30.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru nowego składu Rady na następną kadencję.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia,
  - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 3) zrzeczenia się mandatu.

#### § 31.

1. Rada Nadzorcza, w głosowaniu tajnym, wybiera co ze swego grona Prezydium oraz powołuje w trybie jawnym komisję rewizyjną.
2. W skład Prezydium Rady wchodzi:
  - 1) Przewodniczący,
  - 2) Zastępca Przewodniczącego,
  - 3) Sekretarz,
  - 4) Przewodniczący Komisji Rewizyjnej.
3. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

4. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu dodatkowe komisje stałe lub czasowe.
5. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

### § 32.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych-finansowych Spółdzielni, zatwierdzanie założeń i analiz wykonalności przedsięwzięć inwestycyjnych oraz innych programów jej działalności,
  - 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 gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
    - d) wybór podmiotu uprawnionego do badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej oraz przejścia w zarządzanie lub administrację nieruchomości gruntowych lub budynkowych niestanowiących własności Spółdzielni,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowania z nich,
  - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawach wyboru i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępcy, określenia warunków ich zatrudnienia,
  - 7) podejmowanie czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni w tych czynnościach. Do reprezentacji Spółdzielni uprawnieni są łącznie co najmniej dwaj członkowie Rady Nadzorczej, w tym Przewodniczący lub jego Zastępca,
  - 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 9) opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu,
  - 10) upoważnienie Zarządu do zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań w zakresie najwyższej sumy zobowiązań określonej przez Walne Zgromadzenie,
  - 11) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę rocznych sprawozdań finansowych – bilansów,
  - 12) zatwierdzanie regulaminu pracy Zarządu,
  - 13) uchwalanie zasad i celów podejmowania przez Zarząd poszczególnych inwestycji, rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
  - 14) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni oraz ustalanie wysokości opłat za używanie lokali,
  - 15) uchwalanie regulaminu porządku domowego w poszczególnych osiedlach – budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni i zasad używania lokali, garaży oraz miejsc postojowych,
  - 16) uchwalanie regulaminów dotyczących działalności Spółdzielni z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,

- 17) uczestniczenie delegowanych członków Rady w pracach komisji kontrolnych, inwentaryzacyjnych, odbioru robót, przetargowych oraz innych powoływanych w miarę potrzeb do analizy konkretnych spraw.
2. W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

#### § 33.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego Zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być także zwołane na wniosek co najmniej 2/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał) co najmniej na 5 dni przed posiedzeniem Rady.
4. Rada Nadzorcza może podejmować prawomocne uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.
5. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym lub tajnym, jeśli głosowanie dotyczy kwestii personalnych. Wybór i odwołanie członków Zarządu są dokonywane w głosowaniu tajnym z wymogiem obecności na posiedzeniu większości kwalifikowanej – 2/3 członków Rady.
6. Na żądanie co najmniej jednego członka Rady Przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach.
7. Członek Rady niegodzący się z treścią uchwały podejmowanej przez Radę Nadzorczą może zgłosić ustnie lub na piśmie zdanie odrębne do tej uchwały. Stosowny zapis o zgłoszeniu zdania odrębnego winien być odnotowany w protokole z zebrania Rady Nadzorczej.
8. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

#### § 34.

1. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i jest równe minimalnemu wynagrodzeniu za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Warunkiem wypłacenia wynagrodzenia jest udział członka Rady w każdym posiedzeniu w danym miesiącu, chyba że nieobecność członka jest usprawiedliwiona.
3. Za udział w posiedzeniach Prezydium i komisji przysługuje wynagrodzenie na określonych powyżej zasadach, o ile w danym miesiącu nie odbyło się plenarne posiedzenie Rady Nadzorczej.

#### § 35.

Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa jej Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### 3.3. ZARZĄD

#### § 36.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

#### § 37.

1. Zarząd składa się z dwóch członków, w tym Prezesa i jego Zastępcy.

2. Członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępcę, wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. W takim przypadku przepis § 21 ust. 1 niniejszego statutu nie ma zastosowania.

#### § 38.

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### § 39.

1. Do zakresu działania Zarządu należy:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawie wpisu do rejestru członków oraz przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 4) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 5) zawieranie wszelkich umów w imieniu Spółdzielni i składanie oświadczeń woli dotyczących zakupu, sprzedaży, obciążenia jak również podziału prawa własności albo prawa wieczystego użytkowania nieruchomości, zakładu lub innej jednostki organizacyjnej Spółdzielni – po otrzymaniu stosownych upoważnień od organów statutowych Spółdzielni,
  - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
  - 7) prowadzenie działalności Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 8) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 10) udzielanie pełnomocnictw,
  - 11) zwoływanie posiedzeń Walnego Zgromadzenia,
  - 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
2. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu
3. Zarząd z własnej inicjatywy lub na żądanie Rady Nadzorczej przygotowuje projekty regulaminów i innych dokumentów, które zgodnie ze statutem podlegają uchwaleniu przez Walne Zgromadzenie lub Radę Nadzorcza, w tym także projekty zmian statutu Spółdzielni.

#### § 40.

Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo – co najmniej raz w miesiącu posiedzeniach zwoływanych przez prezesa Zarządu.

#### § 41.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnie składają łącznie dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust.1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

#### § 42.



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

### **3.4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU**

#### *§ 43.*

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, co oznacza że nie są właścicielami, współnikami, członkami władz lub pracownikami innych podmiotów gospodarczych – przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
  - 1) inny podmiot – przedsiębiorca prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, tj. może przykładowo świadczyć usługi innym spółdzielniom mieszkaniowym lub wspólnotom mieszkańców, zabiegać o te same tereny inwestycyjne, wynajmować na tym samym terenie lokale użytkowe, negocjować warunki umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi zewnętrzne na rynku nieruchomości i zarządzania,
  - 2) podmiot ten zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawę towarów.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 i 5 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Zarząd w terminie 3 miesięcy obowiązany jest zwołać posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

#### *§ 44.*

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

## **4. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

#### *§ 45.*

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we

współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,

- 2) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

#### **4.1. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU**

##### *§ 46.*

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo ale bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

##### *§ 47.*

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

##### *§ 48.*

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

##### *§ 49.*

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat należnych Spółdzielni, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### **4.2. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU**

##### *§ 50.*

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

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

#### § 51.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 50., powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### § 52.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, która zawarła umowę o budowę lokalu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, która zawarła umowę o budowę lokalu, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 50 pkt 1), bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### § 53.

1. Spółdzielnia ustanawia, na rzecz osoby która zawarła umowę o budowę lokalu, albo nabywcy ekspektatywy własności, odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę która zawarła umowę o budowę lokalu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Z chwilą postawienia lokalu do dyspozycji jego nabywca zobowiązany jest mieć uregulowane wszystkie płatności wobec Spółdzielni wynikające z kosztów budowy przypadających na jego lokal, uzupełniony ostatecznie wkład budowlany wraz z naliczonymi ewentualnymi odsetkami za zwłokę w płatnościach oraz zobowiązuje się do skrupulatnego uiszczania wszystkich opłat pobieranych przez Spółdzielnię, o których mowa w § 71 niniejszego statutu bez względu na stan zagospodarowania nieruchomości wspólnej i części wspólnych budynku, w którym znajduje się wyodrębniony lokal.

#### § 54.

Przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby, która zawarła umowę o budowę lokalu, albo nabywcy ekspektatywy własności nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia pozwalającej na zbycie nieruchomości.

#### § 55.

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

#### § 56.

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

#### § 57.

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

#### § 58.

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

#### § 59.

Poprzedzające przepisy od § 50. do § 58. stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

### **4.3. NAJEM LOKALI**

#### § 60.

1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi lub prawnymi umowy najmu i dzierżawy:
  - 1) lokalu mieszkalnego,
  - 2) lokalu użytkowego,
  - 3) pomieszczenia gospodarczego,
  - 4) powierzchni wspólnych nieruchomości lub budynku,
  - 5) miejsca pod reklamę,
  - 6) miejsca postojowego, w tym miejsca w garażach wielostanowiskowych,
  - 7) gruntu – terenu.
2. Najemcami lub dzierżawcami mogą być osoby fizyczne lub prawne niezależnie od tego czy są członkami Spółdzielni.
3. Warunki najmu lub dzierżawy określa komercyjna umowa zawarta przez Zarząd Spółdzielni oraz stosowne przepisy.
4. Od najemców lub dzierżawców pobierana jest kaucja zwrotna do rozliczenia po zakończeniu umowy, pobierana tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Spółdzielni.

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

## **5. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **5.1. ZASADY OGÓLNE**

#### *§ 61.*

1. Spółdzielnia prowadzi planową działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Plany gospodarczo-finansowe powinny określać przyjęte cele i zadania, wielkość niezbędnych do ich realizacji nakładów oraz źródła finansowania.
3. Rokiem obrachunkowym w gospodarce Spółdzielni jest rok kalendarzowy.

#### *§ 62.*

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

#### *§ 63.*

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
3. Sprawozdanie finansowe i sprawozdanie z działalności Spółdzielni Zarząd udostępnia członkom na 21 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

#### *§ 64.*

1. Fundusze spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 4) fundusz wkładów budowlanych,
  - 5) fundusz remontowy.
2. Spółdzielnia może tworzyć dodatkowe fundusze celowe, a w szczególności:
  - 1) fundusz inwestycyjny,
  - 2) fundusz nagród.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### *§ 65.*

1. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obligatoryjne obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.

2. Podział ewentualnej nadwyżki bilansowej Spółdzielni jest przyjmowany przez Walne Zgromadzenie na podstawie uchwały zarekomendowanej wcześniej do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu Spółdzielni.

#### § 66.

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz - z funduszu udziałowego i w następnej kolejności z funduszu wg. kolejności wskazanej w § 64.

#### § 67.

Do kwestii finansowych nieuregulowanych postanowieniami niniejszego statutu mają zastosowanie zasady gospodarki finansowej określone na podstawie przepisów ustawy Prawo spółdzielcze.

### **5.2. INWESTYCJE NIERUCHOMOŚCIOWE I BUDOWLANO - MIESZKANIOWE SPÓŁDZIELNI**

#### § 68.

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych, w tym zaciągania kredytów, możliwe jest po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą analizy wykonalności danej inwestycji i zarekomendowaniu jej założeń organizacyjno-finansowych do wykonania przez Zarząd, natomiast kwestie ich ostatecznego zrealizowania, formy zakończenia inwestycji oraz zbycia nieruchomości gruntowej, budynkowej czy lokalowej wymagają przekazania Walnemu Zgromadzeniu w celu przyjęcia tak określonego przedsięwzięcia osobną uchwałą.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji budowlano - mieszkaniowych powinny rozstrzygać w szczególności:
  - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
  - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan i zasady prowadzenia inwestycji uchwała Rada Nadzorczą odrębnie dla każdej inwestycji.

### **5.3. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI**

#### § 69.

1. Spółdzielnia jest obligatoryjnym zarządcą nieruchomości, które stanowią jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Spółdzielnia zarządza także nieruchomościami niebędącymi jej własnością, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umów zawartych ze wspólnotami mieszkaniowymi lub innymi właścicielami (współwłaścicielami).

#### § 70.

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 69. ust. 1. są finansowane opłatami czynszowymi pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowo pobierane co miesiąc opłaty czynszowe od użytkowników lokali pokrywają koszty Zarządzania nieruchomościami i są ustalane na podstawie:

- 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła – c.o. i wody – z.w. oraz c.w. określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą;
- 2) zasad rozliczania kosztów wymienionych pod lit. a) ustalonych przez Radę Nadzorczą.

#### § 71.

1. Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej stanowiącej mienie Spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat czynszowych.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również utrzymaniem nieruchomości wspólnych, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat czynszowych płatnych z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca z uwzględnieniem § 75 ust. 1 i 2 niniejszego statutu.
3. Członkowie Spółdzielni, jak również osoby niebędące członkami, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokryciu przypadających na ich lokal kosztów budowy poprzez wniesienie pełnych wkładów budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji są oni również bezwzględnie zobowiązani do uiszczania wszystkich opłat określonych w niniejszym paragrafie - nawet wówczas gdy budynek nie został jeszcze oficjalnie odebrany przez nadzór budowlany i nie została wydana stosowna decyzja zezwalająca na jego użytkowanie.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w powyższym ust.1 obejmują w szczególności koszty administrowania i zarządzania nieruchomością, wszelkie opłaty publiczno prawne, koszty dostawy ciepła, wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, instalacji teletechnicznej domofonów, kablowej sieci RTV oraz Internetu, jak również odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 4 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
6. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy wszystkich użytkowników lokali:
  - 1) członków Spółdzielni,
  - 2) osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
  - 3) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.

#### § 72.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 71, jest ustalana na podstawie planów kosztów zarządzania nieruchomościami, ustalanych w oparciu o prognozowane koszty eksploatacji, utrzymania i remontów danej nieruchomości oraz zgodnie z zasadami rozliczania gospodarki cieplnej.
2. Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości powinno uwzględniać w szczególności:

- 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczającej poszczególne rodzaje kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (udziałem w nieruchomości wspólnej albo 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczbą osób zamieszkałych w lokalu, wskazaniem urządzeń pomiarowych),
  - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
  - 4) możliwość różnicowania poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
  - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
3. Zasady rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinny uwzględniać w szczególności:
- 1) jednostkę organizacyjną rozliczającą koszty dostawy ciepła do poszczególnych lokali – użytkowników w oparciu o faktyczne zużycie ciepła,
  - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów oraz określenie jej mierników,
  - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
  - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
  - 5) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami lokali opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

#### § 73.

1. Różnica między faktycznie poniesionymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 71. statutu zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) oraz dostawy wody i odbioru ścieków podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

#### § 74.

1. Opłaty, o których mowa w § 71 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 10 dnia każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 71, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, z zastrzeżeniem, że w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 71, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni jednak opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności opłat spoczywa na Spółdzielni.



4. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
5. Wszelkie bieżące wpłaty, w przypadku jednoczesnego istnienia wymagalnych należności w opłatach od tego samego członka są zaliczane według następującej kolejności na poczet:
  - a) należnych Spółdzielni odsetek ustawowych od nieterminowych wpłat,
  - b) kosztów postępowań sądowych i egzekucyjnych prowadzonych wobec członka - dłużnika,
  - c) bieżących opłat eksploatacyjnych i kosztów utrzymania oraz zarządzania nieruchomością.

§ 75.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
3. Rada Nadzorcza może – na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie własnej działalności gospodarczej.
5. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Agnieszka Bogusz

.....  
(imię i nazwisko)

.....  
  
(podpis)

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Zdzisław Pietrzak

.....  
(imię i nazwisko)

.....  
  
(podpis)

