

# STATUT

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę "Spółdzielnia Mieszkaniowa „MIESZKO I”
2. Siedzibą Spółdzielni jest ul. Poznańskiej 25, 56-200 Góra.

### § 2.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 648) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z 2021 r., poz. 1208) Z późniejszymi zmianami oraz innych obowiązujących przepisów prawa oraz niniejszego Statutu.

### § 3.

1. Spółdzielnia ma osobowość prawną i działa przez swoje Organy w sposób przewidziany w ustawie Prawo spółdzielcze, w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie.
2. Czas trwania spółdzielni jest nieokreślony

### § 4.

Przedmiotem działalności spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami wykonywanymi na zlecenie ( 68.32.B)

### § 5.

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

## II. CZŁONKOWIE

### § 6.

1. Członkiem Spółdzielni może być każda osoba fizyczna choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

2) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”,

3) prawa i obowiązki osoby ubezwłasnowolnionej lub małoletniej wykonuje wobec Spółdzielni jej opiekun (kurator) lub przedstawiciel ustawowy.

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.

1) członkiem Spółdzielni może być także osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności,

2) 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,

3) dopuszczalne jest członkostwo osób o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mających tych zdolności. Osoby takie nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W walnym zgromadzeniu biorą oni udział poprzez swoich przedstawicieli ustawowych,

4) jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Bo bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa Spółdzielni.

## § 7.

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska, numer lokalu oraz miejsce zamieszkania ( w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę), datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.

2. Członek Spółdzielni, jego małżonek, wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

## § 8.

1. W razie ustania członkostwa wpisowe nie podlega zwrotowi. Natomiast rozliczenie z tytułu udziałów następuje na pisemne żądanie byłego członka lub osób usprawionych, nie wcześniej jednak niż w terminie 1 - go miesiąca od dnia podjęcia uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo chyba, że udziały te zostały przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni.

## § 9.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo:
  - 1) uczestniczenia w walnym zgromadzeniu,
  - 2) wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni,
  - 3) otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
  - 4) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności.
  - 5) do świadczeń spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.
  - 6) zaskarzania do Sądu uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutem,
  - 7) odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał, na zasadach określonych w Statucie,
  - 8) korzystanie w nieruchomości z wszelkich urządzeń i pomieszczeń wspólnych na warunkach określonych przez organy Spółdzielni,
  - 9) zgłaszanie projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz prawo do zgłaszania poprawek do projektów uchwał.

## § 10.

Statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępniane na stronie internetowej Spółdzielni.

## § 11.

Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

## § 12.

Członek spółdzielni ma obowiązek:

1. Przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu, opartych na nich regulaminów i uchwał organów spółdzielni,
2. Dbania o dobro i rozwój spółdzielni i uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych,
3. Uiszczania terminowo opłat za używanie lokalu,
4. Uczestniczenia w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości udziałów,
6. Korzystania z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym,
7. Utrzymania swojego lokalu w należytym stanie,
8. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępniania lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
9. Po wcześniejszym ogłoszeniu i ustaleniu terminu, udostępnienia lokalu w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania m.in. przeglądu instalacji gazowej, wentylacyjnej, montażu wodomierza oraz sprawdzenie i odczytanie stanu wodomierza przez Spółdzielnię lub firmę wyznaczoną do odczytu, a także

udokumentowanie stanu wodomierza m.in. poprzez wykonanie foto i przesłanie do spółdzielni wraz z podaniem numeru lokalu, którego dotyczy,

10. Udostępnienie lokalu celem sprawdzenia bądź wymiany wodomierza oraz założenia plomby,

11. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, udostępnienia lokalu w celu zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni,

12. Uzyskanie zgody spółdzielni na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie całego lub części lokalu mieszkalnego, gdyby było to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części,

13. Zawiadomienia spółdzielni na piśmie o każdej zmianie liczby osób uprawnionych do korzystania z lokalu mieszkalnego, która ma wpływ na zmianę wysokości opłat,

#### § 13.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub działu w tym prawie,
- 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie.

#### § 14.

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie,

2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego,

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

#### § 15.

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniem Statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.

2. Przyczynami wykluczenia są uporczywe:

- 1) naruszanie postanowień Statutu, regulaminów, uchwał organów Spółdzielni i innych uregulowań,
- 2) szkodenie Spółdzielni lub działanie wbrew jej interesom,
- 3) naruszanie zasad współżycia społecznego,
- 4) naruszanie spokoju użytkowników innych lokali,

5) uchylanie się od obowiązków finansowych wobec Spółdzielni, zwłaszcza zaleganie z zapłatą należności za używanie lokalu w kwocie przekraczającej należność za 3 m-ce,

6) naruszanie porządku w miejscu zamieszkania.

3. Zachowanie członka ma charakter uporczywy, jeżeli pomimo dwukrotnego wezwania do zaprzestania naruszeń, członek nadal się ich dopuszcza.

#### § 16.

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członów Spółdzielni.

2. Wykreślenie może nastąpić:

1) gdy członek utracił prawo do lokalu lub zbył prawo do lokalu i nie ma innego lokalu w zasobach Spółdzielni,

2) gdy członek przebywa długotrwale lub na stałe w zakładzie zamkniętym lub zakładzie karnym,

3) gdy członek niedopełnia obowiązków wskazanych § 12 Statutu.

#### § 17.

1. Uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru podejmuje Rada Nadzorcza,
2. Przed podjęciem uchwały Rada Nadzorcza ma obowiązek umożliwić członkowi złożenie wyjaśnień,
3. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ Spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia,
4. Członek Spółdzielni wykluczony lub wykreślony ma prawo:
  - 1) odwołać się od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia w terminie 1 miesiąca od dnia doręczenia uchwały z uzasadnieniem albo
  - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do Sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
5. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 15 dni przed jego terminem nie później jednak, niż w terminie 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania,
6. Odwołujący się ma prawo złożyć wyjaśnienia na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia. W tym celu odwołujący się członek Spółdzielni, powinien być zawiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia co najmniej 3 tygodnie przed tym terminem.

7. Niezależnie od obecności na Walnym Zgromadzeniu, odwołujący powinien zostać zawiadomiony o uchwale Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od dnia jej podjęcia, poprzez przesłanie mu odpisu uchwały wraz z jej uzasadnieniem,
8. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
  - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu, wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
  - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do walnego zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej,
  - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

#### § 18.

Osoba wykluczona lub wykreślona z grona członków Spółdzielni, po ustaniu przyczyn wykluczenia lub wykreślenia, może być ponownie przyjęta w poczet członków Spółdzielni, nie wcześniej niż po 3-ach latach od ustąpienia przyczyn związanych z wykluczeniem lub wykreśleniem.

#### § 19.

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.
2. Skreślenia dokonuje Rada Nadzorcza Spółdzielni poprzez podjęcie uchwały.

### III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

#### § 20.

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze dotyczy spraw wynikających ze stosunku członkostwa,
2. Rada Nadzorcza ma obowiązek rozpatrzyć wnioski członków w terminie 1 miesiąca od dnia wpływu wniosku,
3. Jeżeli wniosek w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa zostanie załatwiony odmownie, w piśmie należy podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Rady Nadzorczej staje się ostateczna, o czym należy pouczyć w piśmie,

4. Walne Zgromadzenie jest zobowiązane rozpatrzyć odwołanie na najbliższym posiedzeniu. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia wraz z jej uzasadnieniem doręcza się w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Walnego Zgromadzenia podjęta w tym trybie (odwoławczym) jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna,

6. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwał w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## **IV ORAGNY SPÓŁDZIELNI**

### **§ 21.**

1. Organami Spółdzielni są:

2. Walne Zgromadzenie

3. Rada Nadzorcza

4. Zarząd

5. Wybory do organu Spółdzielni o których mowa w ustępie 1 pkt. 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym z pośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym,

6. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy podejmowaniu uchwał uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

## **A. WALNE ZGROMADZENIE**

### **§ 22.**

1. Walne zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni,

2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,

3. Członkowie – osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych pełnomocników. Pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka. Pełnomocnikiem nie może być członek zarządu,

4. Osoby małoletnie i ubezwłasnowolnione biorą udział w Walnym Zgromadzeniu poprzez swoich przedstawicieli,

5. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni, biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika,

6. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia,

7. Każdy członek ma jeden głos.

8. Członek Zarządu Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.

**9.<sup>1</sup> Pełnomocnikiem członka spółdzielni będącego osobą fizyczną może być:**

1) osoba bliska z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu,

2) adwokat lub radca prawny

3) inny członek tej samej spółdzielni..

**9<sup>2</sup> Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, wynikających z art. 27<sup>3</sup> a, że spełnia wymóg, o którym mowa w pkt.9<sup>1</sup> pkt. 1. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: „ Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”**

**9<sup>3</sup> Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia, o którym mowa w pkt. 9<sup>2</sup> zdanie pierwsze, jest nieważne.**

**10. Członek Spółdzielni lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia spółdzielni pełnomocnictwa, a w przypadku gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska członka – również oświadczenia, o którym mowa w ust 9<sup>2</sup> zdanie pierwsze, nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.**

**11. Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków rady nadzorczej lub członków zarządu spółdzielni.**

**12. Kto składa fałszywe oświadczenie, o którym mowa w pkt. 9<sup>2</sup> zdanie pierwsze, podlega karze grzywny.**

## § 23.

1. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej,

2. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

## § 24.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,

- 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 i udzielanie absolutorium członkom zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu po lustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz uchwał w tym zakresie.
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od wołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 10) uchwalenie zmian statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest z zrzeszona,
- 13) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 14) tworzenie funduszy celowych,
- 15) uchwalanie regulaminów: pracy Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia obowiązujących w Spółdzielni.

## § 25.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego,
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/4 ogólnej liczby członków Spółdzielni,
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem ważnego celu jego zwołania,
4. W przypadku wskazanym w pkt.2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w terminie czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd Spółdzielni.

## § 26.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia wszystkich członków co najmniej 21 dni przed terminem poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych w budynkach Spółdzielni,

2. Tych członków, którzy nie zamieszkują w zasobach Spółdzielni zawiadamia się listownie, jeżeli pozostawili adres korespondencyjny. Listownie zawiadamia się także związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,

3. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie, za wyjątkiem uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium:

- 1) Walne Zgromadzenie jest ważne, niezależnie od liczby obecnych na nich członków,
- 2) uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub w Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu,
- 3) w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni,
- 4) projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie,
- 5) projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, wraz z uaktualnionym porządkiem obrad na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia,
- 6) członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o którym mowa w pkt.4 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał lub żądania zgłaszane przez członków Spółdzielni muszą być poparte przez co najmniej 10 członków,
- 7) członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektu uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia,
- 8) Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

## § 27.

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do głosowania nad projektami uchwał bez względu na liczbę obecnych członków na Walnym Zgromadzeniu.
2. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie.

3. Tajne głosowanie zarządza się w szczególności w celu przeprowadzenia wyborów do organów Spółdzielni, odwołania członków tych organów i udzielenia absolutorium dla Zarządu.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów z zastrzeżeniem ust 5.
5. We wskazanych sprawach konieczna jest większość kwalifikowana:
  - 1) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
  - 2) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - 3) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
  - 4) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni,
  - 5) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie zaciągnięcia przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki.

## § 28.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z obowiązującym prawem jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do Sądu właściwego dla siedziby Spółdzielni.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwał. Jednakże prawo zaskarżania uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka o których mowa w par. 15 przysługuje wyłącznie członkowie wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Powództwo, o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania, w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## § 29.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera następnie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia oraz Sekretarza, którzy prowadzą Walne Zgromadzenie. Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
3. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia. Protokół przekazuje się do Zarządu Spółdzielni w terminie 2 tygodni od dnia Walnego Zgromadzenia.
4. Protokoły są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. W protokole Walnego Zgromadzenia wskazuje się, które uchwały zostały przyjęte, a które nie zostały przyjęte, dane osób wybranych lub odwołanych z organów wraz z wynikami głosowań. Protokół i uchwały są dostępne w siedzibie Spółdzielni po 30 dniach od dnia Walnego Zgromadzenia.

## B. RADA NADZORCZA

### § 30.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrole i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### § 31.

1. Rada Nadzorcza liczy 3-ch członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Do Rady mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do rady może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobą prawną – pełnomocnik.
3. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być osoba, skazana prawomocnym wyrokiem Sądu za umyślne przestępstwo, osoba, która działała /a/ na szkodę spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kadencje Rady Nadzorczej. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
5. Przed upływem kadencji członek Rady może być odwołany większością 2/3 głosów przez organ, który go wybrał.

## § 32.

Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do dnia dokonania wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję w tym samym trybie.

## § 33.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.

2. Przed upływem kadencji mandat wygasa:

- 1) odwołania większością 2/3 oddanych głosów,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkowska w Spółdzielni,
- 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną.

3. W razie gdyby skład Rady Nadzorczej na wskutek wygaśnięcia mandatu członka rady miała liczyć mniej niż 3 osoby, w miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygasł przed upływem kadencji wchodzi kandydat, który w wyborach do Rady Nadzorczej uzyskał kolejno największą liczbę głosów. Jeżeli brak takich kandydatów, stanowi to podstawę do zwołania Walnego Zgromadzenia w celu wyboru uzupełniającego do składu Rady Nadzorczej na okres do końca kadencji.

## § 34.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,

2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:

- a. badania okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
- b. dokonywania 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. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.

3) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,

4) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia i wykreślenia członka,

5) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,

6) podejmowanie uchwał w sprawach 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 przez nią upoważnionych,

7) uchwalanie Regulaminów:

a) organizacyjnego Spółdzielni,

b) funduszu remontowego

c) gospodarki finansowej

d) zasad polityki rachunkowości

e) instrukcji inwentaryzacyjnej

i) i innych niezbędnych do prowadzenia prawidłowej działalności Spółdzielni,

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

3. Członkowie Rady Nadzorczej uprawnieni są do uczestniczenia w lustracji Spółdzielni.

4. Rada Nadzorcza ma obowiązek przedłożyć wnioski z przeprowadzonej lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 35.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej wybrany przez członków Rady, co najmniej raz na kwartał.

2. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący ostatniego Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.

3. Posiedzenia Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

#### § 36.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni goście.

## § 37.

Uchwały Rady Nadzorczej zapadają większością głosów, a gdy Rada liczy parzystą liczbę członków albo w głosowaniu będzie brała parzysta liczba członków – głos Przewodniczącego liczy się podwójnie.

## § 38.

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

# C. ZARZĄD

## § 39.

1. Zarząd Spółdzielni jest zarządem jednoosobowym, wybieranym przez Radę Nadzorczą.
2. Oświadczenie woli za Spółdzielnie w Zarządzie jednoosobowym mogą składać dwaj pełnomocnicy.
3. Oświadczenia, o których mowa w pkt.2 składa się w ten sposób że pod nazwą Spółdzielni osoba lub osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
4. Prezesem Zarządu może być osoba, która posiada co najmniej wykształcenie średnie, ma pełną zdolność do czynności prawnych oraz korzysta z pełni praw publicznych, cieszy się nieposzlakowaną opinią, zna zasady funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych.
- 5. Prezesem Zarządu nie może być osoba, skazana prawomocnym wyrokiem Sądu za umyślne przestępstwo ścigane z oskarżenia publicznego lub umyślne przestępstwo skarbowe. Prezesem zarządu nie może być osoba, która działała na szkodę Spółdzielni.**
6. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą, odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
- 7 Walne Zgromadzenie może odwołać Prezesa Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium, uchwała w tej sprawie wymaga pisemnego uzasadnienia.
- 8 Członek Zarządu nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni bądź uczestniczyć jako członek władz tych podmiotów, z którym spółdzielnie wiążą umowy o dostawy, roboty i usługi.

Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz przewiduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.

9. Z członkiem Zarządu zatrudnionym w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie powołania albo umowy o pracę, stosowanie do wymogów kodeksu pracy.

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

#### § 40.

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

2. Do kompetencji zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał i zarządzeń nie zastrzeżonych w ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni a w szczególności:

1) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,

2) dbałość o majątek spółdzielni,

3) sporządzanie rocznych sprawozdań oraz przekładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,

4) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,

5) udzielanie pełnomocnictw,

6) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,

7) ustalanie wysokości opłat za lokale mieszkalne w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą.

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

4. Po przeprowadzonej lustracji, Zarząd zobowiązany jest przekazać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację informację o realizacji wniosków po lustracyjnych.

5. Członkowie Rady uprawnieni są do uczestniczenia w lustracji.

6. Zarząd zobowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski po lustracyjne i informację o ich realizacji.

#### § 41.

1. Zarząd może udzielić pełnomocnictwa członkowi Spółdzielni do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni.

2. Udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.
3. Oświadczenie na piśmie skierowane do Zarządu Spółdzielni lub na ręce lub pełnomocnika mają skutek prawny względem Spółdzielni.

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

### **§ 42.**

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego ze swoich członków do czasu pełnienia funkcji Prezesa Zarządu. W takim wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w pkt.3 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
5. Zarząd w terminie 6 miesięcy zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania zawieszonego członka Rady Nadzorczej.
6. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
7. 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.

## **V. PRAWO DO LOKALU**

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

### **§ 43.**

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

2. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu lub jego ułamkowej części powinno być zawarta w formie aktu notarialnego.

3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością - jest nie ważne.

#### § 44.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może przysługiwać jednej lub kilku osobom.

2. Jeżeli prawo należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

#### § 45.

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

#### § 46.

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat o których mowa w art. 4 ust.1, 1<sup>a</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczanie 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 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

2. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inne Spółdzielnie mieszkaniowe, byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.

3. Przez byłego członka, o którym mowa ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na wskutek wykreślenia spółdzielni z rejestru członków w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

#### § 47.

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 - w razie

bezsukuteczno upływu tego terminu następuje wyznaczenie przedstawiciela w sądowym postępowaniu nie procesowym na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni.

#### § 48.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu - spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w pkt.1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o której mowa w pkt.1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### § 49.

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

### **VI. ZASADY UŻYWANIA LOKALI I OPŁATY**

#### § 50.

Zasady używania lokali określa regulamin uchwalony przez Zarząd Spółdzielni.

#### § 51.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

2. 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 stanowiących mienie spółdzielni poprzez

uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

5. Wydatki, o których mowa wyżej obejmują w szczególności koszty eksploatacji, koszty mediów rozliczanych przez spółdzielnie, odpisy na fundusz remontowy oraz koszty zarządzania nieruchomościami.

6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust.1-2 i 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 2) ewidencje i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa art.6 ust.3 – ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

7. Ponadto członkowie, w ramach opłat za korzystanie z lokalu, uczestniczą w spłacie kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal, w wysokości wynikającej z zawartej umowy z kredytodawcą, chyba że członkowie obowiązują inne warunki spłaty należności na podstawie ogólnie obowiązujących przepisów szczególnych.

8. Za opłaty, o których mowa w pkt.1-4, solidarnie z członkami spółdzielni właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt. 8 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

10. Opłaty o których mowa w pkt 1-4, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

#### § 52.

1. Opłaty, o których mowa w § 51 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 25 dnia każdego miesiąca.

2. Obowiązek uiszczania opłat spoczywa na osobach zobowiązanych, stosownie do przysługującego prawa do lokalu.

3. Właściciel lokalu, ma obowiązek zgłaszania ilości osób zamieszkałych w danym lokalu, co w szczególności wiąże się z wysokością opłat za wywóz nieczystości stałych oraz opłat za energię.

4. Właściciel lokalu, na podstawie ustawy z dnia 13 września 1996r o utrzymaniu porządku i czystości w gminach z późn.. zmianami (DZ.U z 2019r. poz.2010) ma obowiązek złożyć oświadczenie o ilości osób przebywających w danym lokalu oraz o zmianach. Oświadczenie składa się pisemnie wg. wzoru ustalonego przez Spółdzielnię.

5. Od należności nie wpłaconych w terminie Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie oraz naliczać koszty wysyłki wezwań do zapłaty.

6. W przypadku, gdy wystąpi nadwyżka wpłaconych zaliczek nad kosztami, różnicę należną z tego tytułu zarachowuje się w pierwszej kolejności na zaległe należności i odsetki, a w dalszej kolejności może być zarachowana jako bonifikata na poczet bieżących płatności eksploatacyjnych chyba, że członek zażąda zwrotu nadwyżki.

**7. Zużycie wody przez mieszkańców jest odczytywane zdalnie w okresach kwartalnych oraz w okresie zmiany ceny wody , dostarczanej przez firmę zewnętrzną. Rozliczanie zużytej wody przez mieszkańców następuje po upływie każdego kwartału.**

8. Mieszkańcy, którzy nie udostępnią wodomierzy do odczytu, zużycie wody będzie liczone jako prognoza – tj. 6m<sup>3</sup> od jednej osoby zamieszkałej w danym mieszkaniu.

#### § 53.

1. W przypadku zmiany wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, wody oraz odbioru nieczystości ciekłych , odpadów stałych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadamiać osoby, o których mowa w § 51 pkt.1-5 Statutu, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

2. O zmianie wysokości pozostałych opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 51 pkt. 1-5 Statutu, co najmniej 3 miesiące na przód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. Członkowie Spółdzielni, 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 opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni. Stosownie do treści orzeczenia, są oni zobowiązani do wyrównania różnic z tytułu wniesionych opłat.

## **VII. GARAŻE**

### **§ 54.**

1. Garażem w rozumieniu Statutu jest lokal użytkowy, wybudowany na gruncie będącym własnością członków Spółdzielni i stanowiący integralną część budynku.

2. Na pisemny wniosek zainteresowanych członków, Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności garażu, stosując odpowiednio przepisy Statutu i innych ustaw dotyczących przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu.

### **§ 55.**

1. Członek nie może dokonywać przeróbek i zmian niezgodnie z przeznaczeniem garażu.

## **VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **§ 56.**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat za korzystanie z lokali zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

4. Wartość środków trwałych finansowanych z funduszu udziałowego nie zwiększa funduszu zasobowego – umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy.

5. Na potrzeby realizacji celów statutowych, Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, uchwalonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.

#### § 57.

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz remontowy.
2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe, na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.

#### § 58.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

#### § 59.

1. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

#### § 60.

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

#### § 61.

1. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.

#### § 62.

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego i w następnej kolejności z funduszu remontowego.
2. Gdyby fundusze własne Spółdzielni nie wystarczyły na pokrycie strat, Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o wskazanie źródeł pokrycia strat.

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 63.

Niniejszy Statut wchodzi w życie z dniem wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego. Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Mieszko I" w Górze na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia nr...../2026 , które odbyło się w dniu 22 kwietnia 2026 r.

SEKRETARZ

Walnego Zgromadzenia



PRZEWODNICZĄCY

Walnego Zgromadzenia



Góra, dnia 22 kwietnia 2026 r.