

## STATUT Tekst Jednolity

### §1

Działająca na podstawie niniejszego Statutu Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „Wspólna Ostoja” – zwana dalej Spółdzielnią. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa.

Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

### §2

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin przez dostarczenie Członkom samodzielnych lokali mieszkalnych

### §3

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
2. zarządzanie zasobami Spółdzielni stanowiącymi własność oraz współwłasność Spółdzielni z członkami, którym przysługuje odrębna własność lokali na podstawie odrębnych umów cywilnoprawnych.

## Rozdział II – Członkowie Spółdzielni

### §4

**1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:**

- 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego;**
- 2) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.**

**2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo prawo odrębnej własności lokalu.**

**3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności.**

**4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.**

**5. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.**

**6. 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. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.**

## §5

**Osoba o której mowa w § 6 przystępująca do Spółdzielni składa osobiście pisemną deklarację o przyjęcie w poczet członków. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków zarządu z podaniem daty podjęcia uchwały o przyjęciu.**

## § 6

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

## §7

1. Uchwała Zarządu potwierdzająca przyjęcie do Spółdzielni osób o których mowa w § 6 powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji, o czym zainteresowanego powiadamia się pisemnie w terminie dwóch tygodni od daty jej podjęcia.
2. Skreśla się
3. Skreśla się

## §8

Prawa członków w Spółdzielni są następujące:

• **Ust. 1**

- 1) uprawnienie do używania przez czas nieokreślony lokali na podstawie przysługującym członkom spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz do korzystania z usług administrowania przez Spółdzielnię lokalami stanowiącymi odrębną własność członków,
- 2) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni,
- 3) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni z tym, że osoby nie mające zdolności do czynności prawnych lub mające ograniczoną zdolność do czynności prawnych, nie mają biernego prawa wyborczego.
- 4) prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z przedmiotem działania Spółdzielni i uzyskiwania informacji o sposobie ich załatwienia,
- 5) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnych Zgromadzeniach członków oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania takiego zebrania,
- 6) prawo do wglądu w protokoły posiedzeń Walnego Zgromadzenia członków i otrzymania ich odpisów,
- 7) prawo żądania wydania odpisu Statutu Spółdzielni oraz odpisów regulaminów wydanych na podstawie Statutu.
- 8) prawo do przeglądania sprawozdań okresowych, rocznych oraz bilansów i protokołów lustracji wraz z notami do sprawozdań i otrzymania odpłatnie ich odpisu,
- 9) prawo wglądu i otrzymania odpłatnie odpisów i innych dokumentów Spółdzielni,
- 10) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia członków z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 11) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym i sądowym od uchwał w sprawach członkowskich oraz w sprawie opłat eksploatacyjnych za korzystanie z lokali,
- 12) prawo uzyskiwania w sposób przewidziany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 13) prawo do uzyskania zaświadczenia o położeniu, wielkości, wysokości opłat eksploatacyjnych i o stanie zadłużeń prawnych spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

- **Ust. 2**  
Spółdzielnia może odmówić Członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeśli istnieje uzasadniona obawa, że Członek wykorzysta uzyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. W szczególności chodzi tu o dokumenty objęte ochroną danych osobowych oraz objęte tajemnicą handlową. 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 7 dni od dnia doręczenia Członkom pisemnej odmowy.
- **Ust. 3**  
Dokumenty wskazane w 8 ust. 1 powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.

## §9

Członek Spółdzielni obowiązany jest:

- 1) Skreśla się
  - 2) wnieść wkład budowlany odpowiadający wartości rynkowej tego prawa wg wyceny rzeczoznawcy majątkowego,
  - 3) uiszczać terminowo opłaty eksploatacyjne związane z używaniem lokali,
  - 4) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
  - 5) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz szanować mienie Spółdzielni,
  - 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
  - 7) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
  - 8) zezwalać – na żądanie Spółdzielni – na wejście do lokalu pracowników administracji i ekip remontowych w przypadku konieczności przeprowadzenia prac konserwacyjnych, remontowych, modernizacji lub usuwania skutków awarii instalacji, dokonania okresowego przeglądu stanu urządzeń technicznych,
  - 9) uzyskiwać zgodę Spółdzielni na przeprowadzenie prac remontowych wykraczających poza zakres bieżących konserwacji lokali,
  - 10) ponosić skutki prawne działania i zaniechania podnajemców ich lokali,
  - 11) w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstawaniu szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu, w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Pożarnej,
  - 12) osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana udostępnić Spółdzielni ten lokal dla dokonania przeglądu stanu technicznego lokalu lub zastępczego wykonania prac obciążających członka bądź właściciela lokalu,
  - 13) każdy członek Spółdzielni lub osoba korzystająca z lokalu ma bezwzględny obowiązek udostępnić lokal na wezwanie Spółdzielni w celu dokonania przeglądów przeciwpożarowych, oraz dostania się do innych pomieszczeń.

## §10

Skreśla się

## § 11

Postępowanie wewnątrz spółdzielcze.

1. od uchwał w sprawach między członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią, członek może się odwołać w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia na piśmie zainteresowanego członka.
3. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie odwołania się w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu.

4. Odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu 6 tygodni od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia obowiązana jest doręczyć członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia członków w ciągu 30 dni od jej doręczenia z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu członków, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do Sądu w terminie 6 tygodni od jej doręczenia z przyczyn wskazanych w art. 42 § 2 i 3 ustawy prawo spółdzielcze.

#### §12

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut powinny być doręczone członkom Spółdzielni pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem.

#### §13

##### **1. 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 udziału w tym prawie;**
- 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;**
- 4) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.**

**2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.**

**3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.**

#### §14

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

#### §15

Skreśla się

#### §16

Skreśla się

#### §17

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon.

**Skreśla się** §18

**Skreśla się** §19

**Skreśla się** §20

§21

**1. Skreśla się**

**2. Skreśla się**

**3.** Od uchwał Walnego Zgromadzenia w sprawach związanych z członkostwem w Spółdzielni i w sprawach majątkowych członkowi przysługuje prawo do zaskarżenia uchwały do Sądu.

**4.** Członek ma prawo zaskarżyć uchwałę do Sądu bez wyczerpania trybu wewnątrz spółdzielczego.

### **III Rozdział – Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

§22

1. W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni – członkowie Spółdzielni mają prawo do korzystania z lokali na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowieniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i Statucie.
4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o tym, który z uprawnionych ma zostać przyjęty w poczet członków, jeśli nie uzgodnią tego dobrowolnie, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym na wniosek jednego z uprawnionych. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego przez Spółdzielnię do wystąpienia na drogę sądową, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, dziedzicznym i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości stanowiącej własność lub współwłasność Spółdzielni.
6. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.
7. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne, ale przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, przy czym pozostałym współuprawnionym przysługuje prawo pierwszeństwa.
8. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
9. Po dniu 31 lipca 2007 r. Spółdzielnia nie może ustanawiać nowych spółdzielczych własnościowych praw do lokali. Istniejące w tej dacie prawa własnościowe, mogą być przedmiotem obrotu, dziedziczenia i egzekucji.

§23

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu –Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość lokalu ustalonego przez rzeczoznawcę majątkowego lecz nie wyżej kwoty uzyskanej od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu po potrąceniu

niespłaconego kredytu oraz ewentualnych zaległości w opłatach a także kosztów wyceny i przetargu.

Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu, o którym mowa.

2. ust. 2 – skreśla się

#### §24

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu w terminie sześciu miesięcy od daty złożenia wniosku.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu w przypadku określonym w ust. 1 może nastąpić po dokonaniu przez członka:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, remontem lub modernizacją budynku (spłata uzupełnienia wkładu budowlanego), w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu miesięcznych opłat eksploatacyjnych za korzystanie z lokalu.
3. Koszty zawarcia umowy notarialnej o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz koszt założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej pokrywa członek Spółdzielni.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali stanowiących własność członków i innych osób, dla których zostały założone odrębne księgi wieczyste.

#### §25

Lokal do którego wygasło własnościowe prawo do lokalu po wystawieniu na licytację zgodnie z § 23 Statutu podlega wyodrębnieniu z majątku Spółdzielni a jego odrębna własność zostanie przeniesiona na nabywcę po uregulowaniu kwoty wylicytowanej i po złożeniu deklaracji członkowskiej.

#### §26

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika celem dokonywania czynności prawnych związanych z realizacją tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o ustanowienie własności lokalu lub jego zbycie. W razie bezskutecznego upływu rocznego terminu – Sąd wyznaczy przedstawiciela na wniosek Spółdzielni lub spadkobiercy.
2. w razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo przysługiwało wspólnie, zapis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

#### §27

skreśla się.

#### §28

1. W przypadku, gdy ustawa i Statut przewidują wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest zobowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu nie wniesioną część wkładu budowlanego oraz nie uregulowane opłaty za korzystanie z lokalu wraz z odsetkami oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwila zbycia prawa w drodze przetargu.

#### §29

Skreśla się.

## **IV Rozdział – Prawo odrębnej własności lokalu**

### **§30**

1. Przeniesienie własności lokalu następuje na mocy umowy zawartej w formie aktu notarialnego pomiędzy spółdzielnią a członkiem lub osobą uprawnioną do lokalu, a niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Prawo to dla jego ważności wymaga złożenia księgi wieczystej oraz wpisu prawa do tej księgi. Jest prawem zbywalnym, dziedzicznym i podlega egzekucji.
2. Przez umowę o przeniesienie własności lokalu członek lub osoba uprawniona do lokalu niebędąca członkiem uzyskuje własność samodzielnego lokalu mieszkalnego wraz pomieszczeniami przynależnymi, choćby nawet do niego nie przylegały bezpośrednio lub były położone w granicach nieruchomości wspólnej, a władający lokalem faktycznie je użytkuje, jak również udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu.
3. Członek i inne osoby uprawnione do lokalu w spółdzielni przez podpisanie umowy, o której mowa w ust.1 podejmuje zobowiązania do uczestniczenia w kosztach ponoszonych przez Spółdzielnię związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części przypadającej na jego lokal oraz eksploatację i utrzymaniem nieruchomości wspólnej stanowiącej mienie spółdzielni.
4. Koszty zawarcia umowy w formie aktu notarialnego oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpis do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni lub inną osobę uprawnioną. Spółdzielnia ma prawo zażądać zaliczkę na pokrycie tych wydatków.

### **§31**

Skreśla się.

### **§32**

1. Poza przypadkiem, o którym mowa w §24 Statutu warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię odrębnej własności lokalu, jest wniesienie przez członka wkładu budowlanego w wysokości przewidzianej w § 33 ust. 4 Statutu bądź w wysokości ceny nabycia prawa w drodze przetargu.
2. W przypadkach, o których mowa w § 24 ust.1 wkładem budowlanym warunkującym ustanowienie odrębnej własności lokalu jest wkład budowlany związany z dotychczasowym spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu uzupełniony spłatami, o których mowa w § 24 ust.2.

### **§33**

1. W przypadku podjęcia przez Spółdzielnię działalności inwestycyjnej, Spółdzielnia zawiera z członkiem umowę pisemną o budowę lokalu.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1 określa:
  - 1) zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie,
  - 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowił podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) zasady ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 4) rodzaj, powierzchnię i położenie lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) zobowiązanie Spółdzielni do ustanowienia w drodze umowy notarialnej na rzecz członka odrębnej własności lokalu,
  - 6) termin zakończenia prac zgodnie z harmonogramem.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest do ustanowienia odrębnej własności w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu a jeżeli, stosownie do obowiązujących przepisów wymagane jest pozwolenie na użytkowanie, najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
4. Członek, o którym mowa w ust. 1 wnosi wkład budowlany wg zasad określonych w Statucie i umowie, o czym mowa w ust. 2 pkt. 3 w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadającej na jego lokal. Jeżeli część wkładu została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek obowiązany jest do spłaty kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

5. Z chwilą podpisania umowy, o której mowa w ust. 1 powstaje, ekspektatywa, czyli roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, która jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym, przechodzi na spadkobierców i zapisobiorców i podlega egzekucji.
6. Zbycie ekspektatywy, o której mowa w ust. 5 musi mieć formę aktu notarialnego i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia na członka nabywcy, spadkobiercy, zapisobiorcy lub jednej z kilku osób uprawnionych upoważnionej przez pozostałe osoby uprawnione.
7. Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana przez sąd ze stron w drodze trzymiesięcznego wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba, że w umowie zostanie ustanowiony inny termin.
8. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, a bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
9. Postanowienia zawarte w ustępach poprzednich mają odpowiednie zastosowanie do umów zawieranych przez Spółdzielnię z członkiem o ustanowienie odrębnej własności lokali w budynkach nowo nabytych przez Spółdzielnię.

## **V Rozdział – Opłaty za używanie lokali**

### **§34**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów:
  - 1) eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na te lokale, w tym opłat na fundusz remontowy.
  - 2) eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni,
  - 3) związanych z realizacją zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.
2. Członkowie, na rzecz, których została ustanowiona odrębna własność lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów:
  - 1) związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej,
  - 2) związanych z realizacją zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
  - 3) wpłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
3. Osoby nie będące Członkami, którym przysługują własnościowe prawa do lokalu, uczestniczą w kosztach związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości w tym wpłat na fundusz remontowy w częściach przypadających na ich lokal. Osoby nie będące Członkami Spółdzielni nie mają prawa do korzystania z przychodów i pożytków z działalności gospodarczej Spółdzielni.
4. Opłaty, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 Członkowie i inne osoby zajmujące lokale w Spółdzielni zobowiązani są wносить, co miesiąc, z góry do 10 – go dnia miesiąca kalendarzowego.
5. Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka i innej osoby uprawnionej do lokalu w Spółdzielni przedstawić kalkulację wysokości opłat w terminie 21 dni.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach działalności społeczno- oświatowo – kulturalnej Spółdzielni, jeśli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.  
Inne osoby uprawnione do lokalu w spółdzielni mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów ze Spółdzielnią.

### **§35**

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić Członków Spółdzielni i inne osoby uprawnione do lokalu w Spółdzielni:
  - a) co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
  - b) w przypadku zmian wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody, oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić Członków Spółdzielni i inne osoby uprawnione do lokalu w Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia poprzedzającego ten termin.



2. Członkowie Spółdzielni i inne osoby uprawnione do lokalu w Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

### §36

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu, obciążającego Spółdzielnię, przebudowy, modernizacji Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót.
2. Za modernizację, o której mowa w ust. 1, uważa się trwałe ulepszenie lokalu (unowocześnienie) lub istniejącego budynku, przez co zwiększa się wartość użytkowa lokalu lub budynku.
3. W przypadku modernizacji budynku, koszty modernizacji w częściach przypadających na dany lokal są rozliczane na wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni całkowitej.

### §37

Członkowie Spółdzielni, na rzecz, których jest realizowana inwestycja są zobowiązani uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania infrastruktury towarzyszącej, a także w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów. Do kosztów budowy wliczane są koszty związane z obsługą kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię w toku budowy. Odsetki od kredytów zaciągniętych na budowę spłacają członkowie, na których lokale kredyty zostały zaciągnięte.

### §38

1. Koszty działalności Spółdzielni ponoszone są przez jej członków proporcjonalnie do wielkości lokalu, z tym, że odrębnie są rozliczane koszty eksploatacyjne i utrzymania nieruchomości, stanowiących własność Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów. Wysokość opłat jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku. Opłaty z tego tytułu zobowiązani wnoszą zaliczkowo, co miesiąc z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Po tym terminie są zobowiązani do uiszczania odsetek za zwłokę w wysokości odsetek ustawowych. Terminy rozliczania zaliczek ustala Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza może upoważnić Zarząd do podwyższania opłat od osób prowadzących w części lokalu działalność gospodarczą, o ile Spółdzielnia ponosi z tego tytułu dodatkowe udokumentowane wydatki.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni; właściciele lokali, osoby, którym przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni za wyjątkiem wydatków związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną Spółdzielni. 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 na terenie odrębnej nieruchomości oraz wnoszenia opłat do funduszu remontowego, na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
3. Za opłaty, o których wyżej jest mowa solidarnie z członkami Spółdzielni, osobami, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu i własność lokali nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają stale zamieszkujące z nimi osoby pełnoletnie oraz osoby faktycznie korzystające z lokalu, za wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do opłat należnych za czas faktycznego korzystania z lokalu.

### §39

Pożytki i inne przychody służą pokrywaniu wydatków eksploatacyjnych i remontów zasobów mieszkaniowych.

### §40

Skreśla się.

## VI Rozdział – Zamiana lokali

### §41

Skreśla się

## VII Rozdział – Rozliczenie w związku z ustaniem członkostwa

### §42

1. Rozliczenie z byłym członkiem lub jego spadkobiercami powinno być dokonane:
  - 1) wg wartości rynkowej wygasłego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego z ostatnich 3 miesięcy, lecz nie wyżej kwoty uzyskanej z przetargu, po dokonaniu potrąceń. Osoba uprawniona może domagać się wypłaty należności po upływie miesiąca od daty opróżnienia lokalu,
  - 2) kwotę wniesioną na udział członkowski. Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej w razie ustania członkostwa, przy czym rozliczenie z tego tytułu jest dokonywane na podstawie sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni. Wypłata należności powinna być dokonana w terminie 30 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania przez Walne Zgromadzenie członków.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## VIII Rozdział – Organy Spółdzielni

### §43

1. Organami Spółdzielni są:
  - A. Walne Zgromadzenie
  - B. Rada Nadzorcza
  - C. Zarząd
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach bezpośrednio ich dotyczących i nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni. Członkowie Zarządu nie mogą przewodniczyć Walnym Zgromadzeniom.
3. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje uchwałą w głosowaniu tajnym.
4. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
5. Dla podjęcia uchwały przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy „za” i „przeciw”.

### A. WALNE ZGROMADZENIE

### §44

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. **Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze nie stosuje się.**
3. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mający tej zdolności – w Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich ustawowych przedstawicieli. Członkowie – osoby prawne reprezentowane przez pełnomocników.
4. Każdy członek ma tylko jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów i lokali. Członek ma prawo korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub eksperta. Osoby z których pomocy korzysta nie są uprawnione do zabierania głosu.

5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone przez Organy Spółdzielni.

#### §45

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków działalności gospodarczej Spółdzielni,
- 2) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz Zarządu, w tym *Prezesa i V-ce Prezesa*,
- 3) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i sprawozdań Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i 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 przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości lub jej części,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie nabywania lub obciążania nieruchomości oraz innych środków trwałych,
- 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszu Spółdzielni,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie likwidacji, łączenia się i podziału Spółdzielni,
- 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 12) uchwalanie zmian Statutu,
- 13) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego lub wystąpienie z niego,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie inwestycji, remontów kapitalnych i modernizacji budynków,
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie zaciągania krótkoterminowych i długoterminowych kredytów i innych zobowiązań w granicach najwyższej sumy zobowiązań ustalonej przez Walne Zgromadzenie (pkt.8),
- 17) upoważnienie Zarządu do podjęcia działań mających na celu założenie spółki prawa handlowego lub przystąpienie do takiej spółki,
- 18) wybór delegatów na zjazd związku bądź podmiotów gospodarczych, w których Spółdzielnia jest zrzeszona lub uczestniczy.

#### §46

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku – w terminie do dnia 30.VI
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wyrażone w pisemnym, podpisanym wniosku z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 2 Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeśli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza.
5. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w myśl postanowień ust. 2 mogą żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad. Żądanie takie powinno być zgłoszone pisemnie, co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

#### §47

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie są zawiadamiani pisemnie. Zawiadomienie powinno być dostarczone poprzez włożenie do skrzynek pocztowych,

co najmniej na 21 dni przed jego terminem oraz wywieszane na tablicach ogłoszeń w Spółdzielni.

2. W przypadku wniesienia do porządku obrad dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członkom Spółdzielni w sposób określony w ust. 1 najpóźniej na siedem dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

#### **§48**

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych na nim Członków. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom w terminie i w sposób określony w §41. Wyjątek od tej zasady ustala się dla odwołania członka Zarządu w związku z nie udzieleniem absolutorium.
  - 1)Większość kwalifikowana przy obecności, co najmniej 30% liczby członków uprawnionych do głosowania wymagana jest trzy czwarte dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji w trybie art. 113 §1 pkt 3 ustawy.
  - 2)Uchwała o odwołaniu Członków Zarządu i Rady Nadzorczej przed upływem kadencji wymaga większości dwóch trzecich oddanych głosów.
  - 3) Uchwała o zmianie Statutu wymaga większości dwóch trzecich oddanych głosów.
3. Głosowanie podczas obrad Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru Rady Nadzorczej i Zarządu oraz odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu. Na żądanie jednej dziesiątej obecnych Przewodniczący zarządza tajne głosowanie w innych sprawach, z wyłączeniem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia, zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego.
4. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego i sekretarza.
5. Protokoły i uchwały Walnego Zgromadzenia mogą przeglądać członkowie Spółdzielni, a także otrzymać odpłatnie kopie kserograficzne.
6. Protokoły są przechowywane w Spółdzielni przez 10 lat.

#### **§49**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni. Członek może zaskarżyć do sądu uchwałę w terminie 6 tygodni od daty Walnego Zgromadzenia albo, jeśli powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu w terminie 6 tygodni od dnia powzięcia zawiadomienia o tej uchwale, nie później niż do 1 roku od dnia Walnego Zgromadzenia – z powodu sprzeczności z postanowieniem Statutu, bądź dobrymi obyczajami jak również gdy uchwała godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej Członka. Powództwo o uchylenie uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków służy jedynie osobie wykluczonej lub wykreślonej . Jeśli Statut lub ustawa wymaga zawiadomienia o uchwale – termin 6 tygodniowy liczy się od daty zawiadomienia w sposób wskazany Statutem. Uchwała sprzeczna z ustawą może być kwestionowana przed Sądem bez względu na upływ 6- tygodniowego terminu. Upoważnienie do zaskarżenia uchwał do sądu przysługuje także Zarządowi.
2. Orzeczenie Sadu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę z przyczyn wskazanych w § 49 ust. 1 – ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni i jej organów.

#### **§50**

Tryb prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### **B. RADA NADZORCZA**

#### **§51**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

## §52

1. Rada składa się z 5 osób, wybieranych na kadencję trzech lat. Członkiem Rady nie może być pracownik Spółdzielni.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od daty Walnego Zgromadzenia do daty Walnego Zgromadzenia odbytego w trzecim roku po wyborze Rady.
3. Przed upływem kadencji członek Rady Nadzorczej może być odwołany większością dwóch trzecich głosów przez Walne Zgromadzenie.
4. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsca do końca kadencji wchodzi członek, który uzyskał kolejno najwyższą liczbę głosów, w takim przypadku kadencja upływa w tej samej dacie, co pozostałych członków Rady.

## §53

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
    - a) okresowe badania sprawozdań finansowych i innych sprawozdań,
    - b) okresowe badania wykonania przez Spółdzielnię zadań gospodarczych.
  - 3) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w ramach postępowania wewnątrz spółdzielczego,
  - 4) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 5) opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu,
  - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 7) zatwierdzenie zasad rozliczenia kosztów inwestycji na poszczególne lokale oraz zasad rozliczania kosztów gospodarowania zasobami Spółdzielni na każdorazowy wniosek Zarządu,
  - 8) **Skreśla się**
  - 9) uchwalanie regulaminu używania lokali i zasad porządku domowego a także innych regulaminów w sprawach niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
  - 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu i reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach,
  - 11) reprezentowanie Spółdzielni w sprawach o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wniesionych przez Zarząd,
  - 12) zatwierdzanie struktury organizacyjnej administracji oraz liczby etatów oraz zasad wynagradzania pracowników Spółdzielni,
  - 13) ustalanie zasad (opłacania) poboru ekwiwalentu przez Zarząd,
  - 14) zawieszanie w czynnościach poszczególnych członków Zarządu do decyzji Walnego Zgromadzenia,
  - 15) podejmowanie uchwał w sprawie wysokości ekwiwalentów i innych składników, oraz zwrotu poniesionych kosztów własnych dla członków Zarządu.
2. Do reprezentowania Spółdzielni w sprawach wymienionych w ust. 1 pkt. 11 i 12 uprawnieni są łącznie dwaj członkowie Rady Nadzorczej, działający na podstawie upoważnienia wynikającego z uchwały Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku.
4. Członkowie Rady Nadzorczej, z upoważnienia Rady, mogą być uprawnieni do uczestniczenia w prowadzonych lustracjach Spółdzielni.

## §54

Regulamin Rady Nadzorczej określa tryb jej obradowania i podejmowania uchwał.

## ZARZĄD

### §55

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów Spółdzielni, należy do Zarządu.

### §56

Zarząd składa się z 3 osób wybranych na czas nieokreślony.

### §57

Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Walne Zgromadzenie a ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium, niezależnie od tego, czy odwołanie członka zarządu było objęte porządkiem obrad.

### §58

Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu oraz przedstawia wykonanie planu gospodarczego z ubiegłego roku oraz plan na rok następny.

### §59

1. Decyzje Zarządu podejmowane są kolegialnie w formie uchwał.
2. Oświadczenie woli w imieniu Spółdzielni składają dwaj członkowie Zarządu. Oświadczenia te składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione zamieszczają swoje podpisy.

### §60

1. Członek Zarządu może być zawieszony w czynnościach przez Radę Nadzorczą, o ile jego działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub statutu.
2. Rada Nadzorcza zawieszając w czynnościach członka ma obowiązek zwołania w terminie jednego miesiąca Walnego Zgromadzenia, które rozstrzygnie o uchyleniu decyzji Rady Nadzorczej bądź jej utrzymaniu. W tym ostatnim wypadku Walne Zgromadzenie przeprowadza uzupełniające wybory do Zarządu.
3. Postanowienie ust. 2 stosuje się odpowiednio do wypadku, gdy członek Zarządu nie może pełnić funkcji z przyczyn przez niego niezawinionych.
4. Na czas do zwołania Walnego Zgromadzenia Rada Nadzorcza może wyznaczyć spośród siebie osobę lub dwie osoby, które będą pełniły funkcje członków Zarządu. W takim przypadku Rada Nadzorcza wykonuje swoje funkcje w składzie, co najmniej 3 osobowym.

## POSTANOWIENIA WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

### §61

1. Nie można jednocześnie być członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu przez Walne Zgromadzenie.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonej w ust. 3 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. Na wniosek Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty zawieszenia członka Rady powinno być zwołane Walne Zgromadzenie, które rozstrzygnie bądź o uchyleniu zawieszenia, bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

5. Członek Zarządu i Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba, że nie ponosi winy.

## **IX Rozdział – Gospodarka Spółdzielni**

### **§62**

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków.

### **§63**

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów społeczno-gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

### **§64**

Sprawozdania roczne z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być Rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo je przeglądać i sporządzać odpisy.

### **§65**

Fundusze Spółdzielni stanowią:

1. fundusz udziałowy,
2. fundusz zasobowy,
3. fundusz wkładów budowlanych,
4. fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

### **§66**

Inne fundusze celowe mogą być tworzone uchwałami Walnego Zgromadzenia. Wkłady zaliczkowe nie są waloryzowane.

### **§67**

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywane są z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego, a w dalszej kolejności z funduszu remontowego.
2. O przeznaczeniu nadwyżki bilansowej decyduje walne zgromadzenie.
3. Różnica między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
4. **Skreśla się**
5. Przychody i pożytki z działalności gospodarczej spółdzielni przeznaczają się na wydatki związane z eksploatacją, utrzymaniem nieruchomości oraz na fundusz remontowy.

## **X Rozdział – Postanowienia końcowe**

### **§68**

1. Po dokonaniu przez Sąd wpisu zmian w niniejszym Statucie w Krajowym Rejestrze Sądowym w terminie 60 dni od wpisu Zarząd zwoła Walne Zgromadzenie w celu dokonania wyboru Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. Kadencja Członków Rady Nadzorczej i Zarządu wybranych w systemie rotacyjnym ustaje z chwilą wyboru, o którym mowa w ust.1.

Jednolity tekst Statutu uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 10 czerwiec 2008 rok.  
Zmian dokonano na Walnym Zgromadzeniu w dniu 16.06.2011 roku, oraz  
na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 10.12.2015 roku, **a także na Walnym  
Zgromadzeniu 22 czerwca 2018 roku.**

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia .....

Sekretarz Walnego Zgromadzenia .....