

Załącznik nr 1  
do Uchwały nr 2/2025 WZCz

# STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„PARDAŁÓWKA”  
w ZAKOPANEM

Tekst jednolity

Zakopane, 24 maja 2025



## SPIS TREŚCI

<b>Rozdział I</b>	<b>POSTANOWIENIA OGÓLNE</b>	str. 3
<b>Rozdział II</b>	<b>CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI</b>	str. 3
<b>Rozdział III</b>	<b>CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI</b>	str. 4
A.	Powstanie członkostwa	str. 4
B.	Prawa i obowiązki członków	str. 6
C.	Ustanie członkostwa	str. 9
D.	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	str. 10
<b>Rozdział IV</b>	<b>PRAWA DO LOKALI</b>	str. 12
A.	Postanowienia ogólne	str. 12
B.	Używanie lokali	str. 13
<b>Rozdział V</b>	<b>ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW</b>	str. 15
A.	Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego	str. 15
B.	Rozliczenia z tytułu wkładu budowlanego	str. 16
<b>Rozdział VI</b>	<b>ORGANY SPÓŁDZIELNI</b>	str. 17
A.	Postanowienia ogólne	str. 17
B.	Walne Zgromadzenie	str. 18
C.	Rada Nadzorcza	str. 26
D.	Zarząd	str. 35
E.	Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	str. 37
<b>Rozdział VII</b>	<b>GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI</b>	str. 38
A.	Postanowienia ogólne	str. 38
B.	Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi	str. 40
C.	Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali i garaży	str. 43
D.	Naprawy wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię lub użytkowników lokali	str. 46
<b>Rozdział VIII</b>	<b>ZAMIANY, WYNAJEM, DZIERŻAWA LOKALI I DZIERŻAWA GRUNTÓW</b>	str. 48
<b>Rozdział IX</b>	<b>POSTANOWIENIA KOŃCOWE</b>	str. 49

## **Rozdział I**

### **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **§ 1**

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pardałówka” i zwana jest dalej Spółdzielnią.

#### **§ 2**

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Zakopane.
2. Terenem działania jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

#### **§ 3**

Spółdzielnia działa na podstawie:

- ustawy z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze /t.j. z dnia 2 kwietnia 2024 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 593) z późn. zmianami/
- ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /t.j. z dnia 21 marca 2024 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 558) z późn. zmianami/
- innych ustaw

oraz niniejszego statutu (dalej: statut) i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

#### **§ 4**

Dla realizacji celów statutowych Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych, stowarzyszeniach, organizacjach gospodarczych i społecznych, jak też tworzyć lub przystępować do tych organizacji.

## **Rozdział II**

### **CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 5**

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz zaspokajanie ich potrzeb gospodarczych, społecznych, oświatowych i kulturalnych.

## § 6

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni oraz nieruchomościami stanowiącymi mienie członków Spółdzielni,
2. zarządzanie mieniem nabytym na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
3. zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi własności Spółdzielni ani członków, na podstawie umowy.

## § 7

W celu realizacji przedmiotu swej działalności Spółdzielnia może zajmować się:

1. obrotem nieruchomościami na własny rachunek,
2. budową lub nabywaniem budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
3. wynajmem nieruchomości na własny rachunek,
4. zarządzaniem nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na własny rachunek na podstawie zawartej umowy,
5. działalnością związaną z kulturą, rekreacją lub sportem.

## Rozdział III

### CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI

#### A. Powstanie członkostwa

## § 8

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych /w takim przypadku w imieniu tej osoby działa jej przedstawiciel ustawowy, kurator lub opiekun/, której przysługuje:
  - 1/ spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2/ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3/ roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4/ roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywa własności";
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.



3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu 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 mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wyznaczona na pełnomocnika staje się członkiem Spółdzielni od dnia podjęcia przez Zarząd uchwały o przyjęciu jej w poczet członków.
4. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
5. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

#### § 9

W przypadkach określonych w § 8 ust. 1 – 4 Zarząd Spółdzielni, na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków, stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

#### § 10

1. Osoby, o których mowa w § 8 ust. 5 statutu, w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone z podaniem kolejnego numeru pozycji w prowadzonym przez Zarząd rejestrze członków.
2. Uchwała o przyjęciu w poczet członków właściciela lokalu powinna być podjęta w ciągu miesiąca od daty zgłoszenia roszczenia o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. O treści uchwały, Zarząd powinien zawiadomić osobę zainteresowaną na piśmie, w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały.
3. W razie odmowy przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
4. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie w terminie trzech miesięcy od daty jego wniesienia. Postanowienia ust. 2 i 3 dotyczące

zawiadomienia o treści uchwały i uzasadnienia stosuje się odpowiednio. Decyzja Rady Nadzorczej jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

## § 11

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

1. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
2. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
3. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
4. upływu terminu jednego roku, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,
5. prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

## § 12

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich pozycję w rejestrze, imiona i nazwiska członków, oraz miejsce zamieszkania /w przypadku osób prawnych – ich nazwy i adres siedziby, numer KRS, jeżeli osoba prawna podlega wpisowi, oraz NIP lub REGON/ wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, zmiany tych danych, datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

## B. Prawa i obowiązki członków

### § 13

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień statutu, przepisów ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw.



2. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
3. Członkowi przysługuje w szczególności:
  - 1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z wyłączeniem biernego prawa wyborczego w wyborach do organów Spółdzielni członka niemającego pełnej zdolności do czynności prawnych, a także, w wyborach do Rady Nadzorczej, członka będącego pracownikiem Spółdzielni.
  - 2/ prawo uczestniczenia z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz stosownie do otrzymanego mandatu w zebraniach innych organów Spółdzielni,
  - 3/ prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy wniosków dotyczących działalności Spółdzielni,
  - 4/ prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich pomieszczeń i urządzeń wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem oraz z usługi świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
  - 5/ prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości obciążających go opłat za używanie lokalu,
  - 6/ prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z postanowieniami statutu, dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie członka,
  - 7/ prawo dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej,
  - 8/ prawo zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków powinien być poparty przez co najmniej 10 członków przez złożenie podpisów pod treścią projektu,
  - 9/ prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
  - 10/ prawo zaznajamiania się w siedzibie Spółdzielni z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, wnioskami polustracyjnymi oraz informacjami o ich realizacji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, fakturami i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do faktur i umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do faktur i zawieranych z osobami trzecimi umów lub części tych umów w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy, lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa osoby trzeciej zgodnie z ustawą, o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.

5. Statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe są udostępniane na stronie internetowej spółdzielni.
6. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.

#### § 14

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1/ wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, jeżeli ubiega się o uzyskanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu,
- 2/ ponieść pełne koszty przeniesienia na jego rzecz własności lokalu,
- 3/ uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, jak również w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz stanowiących mienie Spółdzielni, a nadto w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną Spółdzielni, jeżeli przysługuje mu lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu lub prawo odrębnej własności lokalu poprzez regularne i terminowe uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu,
- 4/ używać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem, utrzymywać go w należyтым stanie technicznym oraz korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 5/ przestrzegać Regulaminu używania lokali i porządku domowego,
- 6/ na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu ilekroć jest to niezbędne do usunięcia awarii, przeprowadzenia konserwacji, remontu, przebudowy, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz do dokonania koniecznych odczytów i przeglądów, a także przenieść się na żądanie i koszt Spółdzielni do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy, remontu lub przebudowy,
- 7/ w pełni pokrywać koszty nabycia przez Spółdzielnię własności gruntu oraz koszty związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali,
- 8/ dbać o dobro Spółdzielni, jej rozwój oraz poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie oraz uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni,
- 9/ zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię w formie pisemnej o zmianie adresu i innych danych zawartych w rejestrze członków, o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu oraz o wynajmie lokalu lub oddaniu go w bezpłatne używanie, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni. W przypadku nie przekazania zmienionych danych uznaje się, że dotychczasowe dane Spółdzielni są aktualne, o ile w wyniku wywiadu środowiskowego przeprowadzonego przez Spółdzielnię nie nastąpi ustalenie innej od zadeklarowanej liczby osób rzeczywiście zamieszkujących w lokalu, co przełoży się na zmianę wysokości opłat eksploatacyjnych,



- 10/ zachować w tajemnicy wszelkie dane zawarte w dokumentach udostępnionych przez Spółdzielnię, w szczególności informacje dotyczące sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów,
- 11/ przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu, wydanych na jego podstawie regulaminów i uchwał organów Spółdzielni oraz wykonywać inne obowiązki określone w umowach ze Spółdzielnią.

### C. Ustanie członkostwa

#### § 15

Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą:

- 1/ wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2/ zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3/ zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4/ zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 5/ wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6/ rozwiązania umowy o budowę lokalu.

#### § 16

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24 (1) ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba, że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1 – 3 Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa, na posiedzeniu Zarządu dokonuje stosownego wpisu w protokole posiedzenia Zarządu. Wpis ten jest podstawą dokonania zmian w rejestrze członków.



5. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy, o ustaniu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres, a w przypadku braku wskazania adresu na ostatni adres podany do wiadomości Spółdzielni.

#### § 17

1. Członek, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna bieg od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Za zgodą Zarządu Spółdzielni członek może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem ze skutkiem natychmiastowym. Za datę ustania członkostwa uważa się datę decyzji Zarządu w tej sprawie.

#### § 18

Ustanie członkostwa wskutek wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego następuje w przypadku orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu takiego prawa.

#### § 19

1. W razie wystąpienia ze Spółdzielni, śmierci członka lub ustania osoby prawnej, skreślenia z rejestru członków dokonuje Zarząd Spółdzielni.
2. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
3. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

### D. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

#### § 20

Wnioski członków Spółdzielni do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące, z pisemnym powiadomieniem zainteresowanego o sposobie załatwienia wniosku.

#### § 21



1. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią, członkowi przysługuje odwołanie:
  - od uchwały Zarządu do Rady Nadzorczej,
  - od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji do Walnego Zgromadzenia.
2. Termin wniesienia odwołania wynosi 14 dni od daty doręczenia członkowi na piśmie zawiadomienia o uchwale wraz z uzasadnieniem oraz z pouczeniem o prawie i terminie wniesienia odwołania oraz o skutkach jego niezachowania.
3. Rozpatrzenie odwołania przez Radę Nadzorczą powinno nastąpić w terminie 3 miesięcy od dnia jego wniesienia, zaś przez Walne Zgromadzenie na jego najbliższym posiedzeniu, jeżeli odwołanie wniesione zostało na co najmniej 30 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
4. Odpis uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem powinien być przesłany odwołującemu się w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały.
5. Podjęte w postępowaniu odwoławczym uchwały Rady Nadzorczej oraz uchwały Walnego Zgromadzenia są w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczne.
6. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

## § 22

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczane listownie, przesyłką kurierską lub osobiście za pokwitowaniem, chyba że statut przewiduje inaczej.
2. Spółdzielnia przesyła pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Pisma zwrócone na skutek niepodjęcia listu w terminie lub niezgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za prawidłowo doręczone w dniu awizowania.
3. Spółdzielnia wykonuje obowiązek realizacji doręczeń elektronicznych, nałożonych na nią na mocy ustawy z dnia z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych /t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1045 ze zm./.

## § 23

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie ogranicza członka w dochodzeniu jego praw bezpośrednio na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

**Rozdział IV**  
**PRAWA DO LOKALI**

**A. Postanowienia ogólne**

§ 24

1. Tytułami prawnymi do lokali są:
  - 1/ spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2/ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz lokalu o innym przeznaczeniu,
  - 3/ prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz lokalu o innym przeznaczeniu,
2. Lokalem w rozumieniu postanowień statutu jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu /lokal użytkowy lub garaż/.
3. Wartością rynkową lokalu, o której mowa w statucie jest wartość określona na podstawie przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145. 1222, ze zm./.

§ 25

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:
  - 1/ ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 2/ ustanawiać na rzecz członków prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 3/ zbywać na rzecz członków Spółdzielni prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni, do którego wygasły prawa spółdzielcze dotychczasowych użytkowników lokali,
  - 4/ wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielnia realizuje potrzeby mieszkaniowe członków przy zachowaniu kolejności wynikającej z numerów umów z członkami, z którymi zawarła umowy określające kolejność ustanowienia prawa do lokalu.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16 (1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez zamieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości

rynkowej lokalu. Szczegółowy tryb i zasady przeprowadzania przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

4. Wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu w trybie, o którym mowa w ust. 3.

#### § 26

1. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą są obowiązane do opróżnienia lokalu i przekazania go do dyspozycji Spółdzielni w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tytułu prawnego. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczania innego lokalu do zamieszkania przez te osoby.
2. W przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu o innym przeznaczeniu obowiązuje termin opuszczenia lokalu określony w ust. 1.

### B. Używanie lokali

#### § 27

1. Spółdzielnia obowiązana jest wydać lokal członkowi albo właścicielowi lokalu niebędącemu członkiem spółdzielni w stanie nadającym się do zamieszkania, chyba że osoba ta wyraziła na piśmie zgodę na wykończenie, adaptację lub remont lokalu we własnym zakresie.
2. Spółdzielnia jest obowiązana do zapewnienia działania urządzeń technicznych w budynku umożliwiających korzystanie z oświetlenia, ogrzewania, kanalizacji, wody, anten zbiorczych, oraz do utrzymania w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku, przeznaczonych do wspólnego użytku a także otoczenia budynku.
3. Lokale Spółdzielni powinny być używane przez członków wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem na cele określone w przydziale lub w umowie oraz w sposób niezakłócający korzystania przez innych członków z ich lokali.
4. Zmiana przeznaczenia lokalu lub dokonywanie w nim zmian albo przeróbek mogą nastąpić wyłącznie za zgodą Spółdzielni.

#### § 28

1. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie całego lokalu spółdzielczego lub jego części wymaga zgody Spółdzielni tylko wówczas, gdy byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Umowy zawarte przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,



w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

#### § 29

1. Osoby zamieszkałe oraz korzystające z lokali użytkowych w zasobach Spółdzielni obowiązane są przestrzegać Regulaminu używania lokali i porządku domowego w budynkach Spółdzielni, który uchwała Rada Nadzorcza.
2. Za wyrządzone szkody w mieniu Spółdzielni członek obowiązany jest do ponoszenia kosztów w pełnej wysokości wyrządzonej szkody.

#### § 30

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, w celu jej usunięcia, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana do natychmiastowego udostępnienia lokalu, części wspólnej podlegającej wyłącznemu użytkowaniu lub pomieszczenia przynależnego (w szczególności piwnicy).  
Jeżeli osoba ta jest nieobecna, lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub innych uprawnionych służb, gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia obowiązana jest zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - 1/ dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2/ zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga obciążającego Spółdzielnię remontu lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, lub też przeniesienia się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, nie dłuższy niż 12 miesięcy. W okresie tym osoby te wnoszą opłaty jedynie za używanie lokalu zamiennego, które bez względu na jego wyposażenie techniczne nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

**Rozdział V**  
**ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW**

**A. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego**

§ 31

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między zaktualizowanym kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych /umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię/ na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu lub z innych środków.
2. Obowiązujący wkład mieszkaniowy na lokal w dotychczasowych zasobach Spółdzielni osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi w całości przed objęciem lokalu na podstawie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu osoba, o której mowa w ust. 1 obowiązana jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
4. Waloryzacja wartości wkładu mieszkaniowego do wartości rynkowej następuje na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego. Koszty wyceny pokrywa osoba, na rzecz której miało nastąpić ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 32

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu na dzień wygaśnięcia prawa.  
Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 1 potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 98, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.

## **B. Rozliczenia z tytułu wkładu budowlanego**

### § 33

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal.
2. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię w tym celu kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1 jest obowiązana do spłaty kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

### § 34

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Ustalenie wartości prawa następuje na podstawie wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Z wypłacanej osobie uprawnionej wartości rynkowej lokalu potrąca się:
  - 1) niewniesioną część wkładu budowlanego,
  - 2) niespłaconą część kredytu, jaki został zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami,
  - 3) koszt wyceny prawa przez rzeczoznawcę.
3. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu ustalona w sposób przewidziany w ust. 1 i 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu.
4. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie tego lokalu.
5. Wypłata wartości, o której mowa w ust. 3 następuje w ciągu miesiąca od daty ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu na rzecz innej osoby.
6. Spółdzielnia potrąca z przypadającej osobie uprawnionej kwoty wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wartość roszczeń wzajemnych Spółdzielni wobec tej osoby z tytułu niewniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni.
7. W przypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu obciążonego hipoteką, obowiązek wypłaty powstaje z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

### § 35

W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego wszystkie niespłacone raty wkładu stają się natychmiast wymagalne

wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal. Postanowienie to nie ma zastosowania w przypadku, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny – zstępnych, wstępnych lub małżonka.

#### § 36

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka z tytułu wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinno być dokonane na dzień wygaśnięcia tego prawa.

#### § 37

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło lokatorskie lub własnościowe prawo innej osoby, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

### ROZDZIAŁ VI ORGANYSPOŁDZIELNI

#### A. Postanowienia ogólne

#### § 38

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1/ Walne Zgromadzenie
  - 2/ Rada Nadzorcza
  - 3/ Zarząd
2. W skład organów Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem Spółdzielni.

#### § 39

1. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 38 ust. 1 pkt 2/ i 3/, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów, z wyjątkiem członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie członków nie udzieli absolutorium, którego odwołanie przed upływem kadencji następuje w głosowaniu tajnym zwykłą większością głosów.

2. Na listach kandydatów do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
3. Każdy kandydat powinien wyrazić pisemną zgodę na kandydowanie oraz złożyć oświadczenie o nieprowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni. O wyborze decyduje uzyskanie największej w kolejności liczby głosów.
4. Przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni w głosowaniu tajnym lub jawnym uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, przy możliwości głosowania za, przeciw i wstrzymaniu się od głosu.

#### § 40

1. Członek Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich.
2. Członek organu Spółdzielni podlega ponadto wyłączeniu od głosowania w sprawach przedsiębiorców, w których członek ten uczestniczy jako właściciel, wspólnik lub członek władz, prowadzących działalność gospodarczą na rzecz Spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku Spółdzielni.
3. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej obowiązani są, z zastrzeżeniem ust. 4, do zachowania tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez Spółdzielnię, w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych, stanowiących dane osobowe w rozumieniu przepisów prawa, a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.
4. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, które są publicznie dostępne.

### B. Walne Zgromadzenie

#### § 41

1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika, po okazaniu dokumentu tożsamości.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone w formie pisemnej pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Osoby ubezwłasnowolnione lub małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, zaś osoby prawne przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.
4. Członek biorący udział w Walnym Zgromadzeniu może być jednocześnie pełnomocnikiem innego członka Spółdzielni.
5. Każdy członek dysponuje jednym głosem.

6. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z pomocy których korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
7. Zarząd uczestniczy w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.
8. Członek Zarządu nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.
9. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście.

#### § 42

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca. Ponadto Zarząd może zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
2. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej lub co najmniej 1/10 ogólnej liczby członków.  
Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie z podaniem celu jego zwołania. Walne Zgromadzenie w takim przypadku powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania, a jeżeli to nie nastąpi może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

#### § 43

1. Zarząd lub Rada Nadzorcza może zarządzić podjęcie określonej uchwały przez Walne Zgromadzenie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być podjęta, jeżeli wszyscy członkowie zostali zawiadomieni o głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo oddanych na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. W przypadku głosowania tajnego na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość zapewnia się środki techniczne odpowiednie dla zachowania tajności głosowania.

#### § 44

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, w tym możliwości i sposobie udziału przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość oraz uchwałach mających być głosowanymi także na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, zawiadamia się wszystkich członków co najmniej na 21 dni przed terminem



posiedzenia Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych nieruchomości, w siedzibie Spółdzielni, oraz poprzez zamieszczenie zawiadomień w skrzynkach pocztowych członków Spółdzielni i poprzez zamieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni, przy czym to ostatnie uważa się za równoznaczne z możliwością zapoznania się z treścią zawiadomienia.

Zawiadomienie powinno zawierać określenie czasu, miejsca i porządku obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, a nadto informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami oraz zastrzeżenie, że porządek obrad może być uzupełniony w trybie § 44 ust. 3 i 4 statutu.

Pisemne zawiadomienia zawierające te informacje powinny nadto zostać wysłane listami poleconymi w terminie, o którym mowa wyżej do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.

2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe /wraz z opinią biegłego rewidenta w przypadku, gdy zostało ono poddane badaniu/ projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz protokół z poprzedniego Walnego Zgromadzenia wyklada się w lokalu Spółdzielni na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części, mają prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał i żądania zgłoszone przez członków Spółdzielni powinny być poparte przez co najmniej 10 członków przez ich podpisanie i wniesione do siedziby Spółdzielni co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
4. Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków i uprawnionych instytucji co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych nieruchomości, w siedzibie i budynkach Spółdzielni, poprzez zamieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni (przy czym to ostatnie uważa się za równoznaczne z możliwością zapoznania się z treścią zawiadomienia) oraz wysłanie zawiadomień do uprawnionych instytucji przesyłkami listowymi.
5. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później, niż na 3 dni przed terminem obrad Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. Zawiadomienia, o których mowa w niniejszym paragrafie, albo zgłoszenia żądań, o których mowa w ust. 3 i 5, mogą zostać dokonane przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

## § 45

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1/ uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych, sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej i Zarządu,
- 3/ podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 4/ podejmowanie uchwał w sprawie udzielania absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni,
- 5/ podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej /dochodu ogólnego/ lub sposobu pokrycia strat,
- 6/ oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 8/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9/ uchwalanie zmian statutu Spółdzielni,
- 10/ wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 11/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w I instancji,
- 12/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz innych organizacji gospodarczych oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13/ wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14/ uchwalanie wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń, w kwocie równej 15 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, ogłaszanego w Dzienniku Ustaw.

## § 46

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 44, z zastrzeżeniem wniosków formalnych dotyczących wyłącznie przebiegu posiedzenia.
2. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów, z wyjątkiem spraw, dla których ustawa Prawo spółdzielcze wymaga większości kwalifikowanej.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków, jeżeli zostało prawidłowo zwołane.

4. W głosowaniu można oddawać głosy „za” i „przeciw” oraz „wstrzymujące się”.
5. Aby uchwała została podjęta, liczba głosów oddanych „za” uchwałą musi być większa, niż liczba głosów oddanych „przeciw” uchwale. Przy obliczaniu wyniku głosowania nie uwzględnia się głosów „wstrzymujących się”.
6. Uchwały w sprawie zmian statutu podejmuje Walne Zgromadzenie Członków kwalifikowaną większością 2/3 głosów.

#### § 47

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni i wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą 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.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia posiedzenia Walnego Zgromadzenia, a jeżeli wnosi je członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu z powodu jego wadliwego zwołania, w terminie sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.  
Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy biegnie od dnia zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.

#### § 48

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej albo jego zastępca lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej, który przeprowadza wybór Przewodniczącego oraz Sekretarza Walnego Zgromadzenia Członków w głosowaniu jawnym spośród zgłoszonych kandydatów.
2. Obradami kieruje Przewodniczący, który dba, aby Walne Zgromadzenie przebiegało zgodnie z porządkiem obrad, udziela głosu w kolejności zgłoszeń (z wyjątkiem spraw formalnych), przeprowadza głosowania nad zgłoszonymi wnioskami, dając pierwszeństwo wnioskowi najdalej idącemu.
3. Przewodniczący stwierdza prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia, a następnie odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu.

#### § 49

1. Walne Zgromadzenie wybiera Komisję Mandatowo – Skrutacyjną.

2. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza wybory do Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
3. Komisja Mandatowo – Skrutacyjna składa się z od dwóch do pięciu osób. Zadaniem Komisji jest sprawdzenie, czy listy obecności są kompletne i zbadanie ważności mandatów posiadanych przez członków uczestników Walnego Zgromadzenia, obliczenie wyników głosowania, ustalenia wyników wyborów i ich ogłoszenie oraz wykonywanie innych prac związanych z prowadzeniem głosowania.
4. Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Komisja ze swych czynności sporządza protokół, który przekazuje Sekretarzowi Zgromadzenia.
6. Przewodniczący Komisji składa Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności Komisji.
7. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza ustne zgłaszanie kandydatów do Komisji jak w ust. 1.
8. Zgłoszenie winno zawierać imię, nazwisko kandydata oraz imię i nazwisko zgłaszającego.
9. Kandydatami mogą być wyłącznie członkowie osobiście obecni na Zgromadzeniu. Liczba kandydatów jest nieograniczona.

#### § 50

1. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem:
  - 1/ udzielenia absolutorium członkom Zarządu,
  - 2/ odwołania członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium,
  - 3/ wyborów i odwoływania członków Rady Nadzorczej.
2. Na żądanie 1/10 liczby członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu Członków zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad. W przypadku głosowania na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, zapewnia się środki techniczne odpowiednie dla zachowania tajności głosowania, określone w zawiadomieniu, o którym mowa w § 44 ust. 1 statutu. Jeżeli środków takich nie określono, udział w głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość nie jest możliwy.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia nie mogą być podejmowane z mocą obowiązującą wstecz.

#### § 51

Jeżeli w jednej sprawie wpłynie kilka różnych wniosków, Przewodniczący poddaje pod głosowanie, jako pierwszy, wniosek najdalej idący. Jeśli wniosek ten zostanie przyjęty, to pozostałe wnioski uznaje się za odrzucone. W przypadku nieprzyjęcia wniosku najdalej idącego, poddaje się pod głosowanie według powyższej zasady – następny wniosek.

## § 52

1. Przystępując do wyborów do organów Spółdzielni Przewodniczący Walnego Zgromadzenia wzywa do zgłaszania kandydatów.
2. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Każdy kandydat wyraża zgodę na kandydowanie.
4. Zgłoszonych kandydatów komisja mandatowo-skrutacyjna wpisuje na listę kandydatów w kolejności alfabetycznej ich nazwisk.
5. Zgłaszający kandydata nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu powinien przedstawić pisemną zgodę kandydata.
6. Głosowanie w wyborach do organów Spółdzielni lub delegatów na zjazd związku, dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu do którego przeprowadzane są wybory. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej ustalonej przez komisję mandatowo-skrutacyjną na liście kandydatów. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują. Jeżeli głosujący skreślił mniej kandydatów niż ma być wybranych to karta jest nieważna. Nieważna jest też karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby niż przedstawione przez komisję mandatowo-skrutacyjną. Jeżeli na karcie do głosowania skreślona jest równa lub większa liczba kandydatów, niż ma być wybrana, karta jest ważna, a głosy zalicza się tym kandydatom, którzy nie zostali skreśleni.
7. Karty do głosowania uprawnionym do głosowania wręcza komisja mandatowo-skrutacyjna, po czym Przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu jeden z członków komisji mandatowo-skrutacyjnej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania i wyczytani kolejno podchodząc od urny wrzucając do niej swoje karty do głosowania.
8. W przypadku głosów oddanych na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, zapewnia się środki techniczne odpowiednie dla zachowania tajności głosowania, określone w zawiadomieniu, o którym mowa w § 44 ust. 1 statutu. Jeżeli środków takich nie określono, udział w głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość nie jest możliwy.
9. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo-skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nieważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych. Wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia.
10. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taka sama liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się

wybory, przeprowadza się dodatkowo tajne głosowanie na tych kandydatów. Przepisy ust. 6-9 stosuje się tu odpowiednio.

### § 53

1. Wnioski, opinie i dezyderaty w sprawach nieobjętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.
2. Zgłoszone wnioski, opinie i dezyderaty wpisuje się do protokołu posiedzenia bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze.

### § 54

1. W sprawach formalnych udziela się głosu poza kolejnością, z tym, że w sprawach tych udziela się tylko jednego głosu „za” i jednego głosu „przeciw” wnioskowi formalnemu.
2. Do spraw formalnych należą wnioski o zamknięcie lub ograniczenie dyskusji zarządzenie przerwy, przesunięcie spraw w porządku obrad, itp.
3. Zarządzenia Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia mogą być uchylone w drodze głosowania.
4. Uchwała, która zapadła w sprawie formalnej nie może być zmieniona, a Przewodniczący nie przyjmuje nowych wniosków w tej sprawie.

### § 55

1. Zabierający głos w dyskusji powinien zachować zwięzłość wypowiedzi, wypowiadać się wyłącznie na temat objęty porządkiem obrad, a swoje wystąpienie zakończyć konkretnymi wnioskami. Wystąpienie i wnioski mogą być złożone na piśmie.
2. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócenia uwagi osobie nieprzestrzegającej postanowień ust. 1. Jeżeli zwrócenie uwagi nie przyniosło skutku, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może ograniczyć wystąpienie do pięciu minut lub odebrać mówcy głos.
3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała. Nie dotyczy to przedstawicieli Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego.
4. Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej oraz przedstawicielom KRS i ZR przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością w porządku, gdy w dyskusji konieczne jest złożenie wyjaśnienia bądź zajęcie stanowiska w kwestii poruszanych spraw.

## § 56

1. Walne Zgromadzenie Członków może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia Członków, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
2. Walne Zgromadzenie Członków może podjąć uchwałę o przerwaniu posiedzenia bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin kontynuacji przerwanej obrady, który ogłasza się na stronie internetowej Spółdzielni.

## § 57

Przewodniczący ogłasza zakończenie Walnego Zgromadzenia:

- 1/ po wyczerpaniu porządku obrad,
- 2/ gdy Walne Zgromadzenie Członków podejmuje uchwałę o zakończeniu obrad mimo nie wyczerpania porządku obrad.

## § 58

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia Członków sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Zgromadzenia.
2. Protokół Walnego Zgromadzenia Członków powinien zawierać datę oraz stwierdzenie prawidłowości zwołania posiedzenia, liczbę obecnych, porządek obrad, zwięzły opis przebiegu dyskusji, treść podjętych uchwał i wniosków z podaniem trybu głosowania, liczby głosujących za daną uchwałą lub wnioskiem i liczby głosujących przeciwko.
3. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni SM „Pardałówka” i przedstawicieli Małopolskiego Związku Rewizyjnego oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły przechowuje Zarząd co najmniej 10 lat.

### C. Rada Nadzorcza

## § 59

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni poprzez bieżącą kontrolę gospodarki i pracy Zarządu oraz nad wykonywaniem przez Spółdzielnię jej zadań statutowych, a także dba o zabezpieczenie interesów członków Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. W przypadku powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wnoszonego przez Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje Rada Nadzorcza.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana do udzielenia odpowiedzi na skargi i wnioski

członków Spółdzielni w terminach przewidzianych statutem.

## § 60

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 osób wybranych w tajnym głosowaniu przez Walne Zgromadzenie, spośród nieograniczonej liczby kandydatów, będącymi członkami Spółdzielni, przy czym z każdego budynku mieszkalnego w zasobach Spółdzielni (od nr 2 do 4) powinna zostać zgłoszona i wybrana do Rady co najmniej 1 kandydatura, a w przypadku budynku mieszkalnego nr 1 co najmniej 2 kandydatury. Braku kandydatury z danego budynku mieszkalnego w zasobach Spółdzielni nie stanowi przeszkody dla zgłoszenia kandydatury i wyboru osoby kandydującej z innego budynku mieszkalnego w zasobach Spółdzielni.  
Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pełnomocnikami Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikiem Spółdzielni w związku małżeńskim lub innym bliskim stosunku.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata i jest wspólna dla wszystkich jej członków. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej, niż dwie kolejne kadencje.
4. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:
  - 1/ zrzeczenia się mandatu,
  - 2/ ustania członkostwa Spółdzielni,
  - 3/ odwołania przez Walne Zgromadzenia większością 2/3 głosów,
  - 4/ powołania do Zarządu, zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę lub przyjęcia pełnomocnictwa Spółdzielni.
5. W razie utraty lub wygaśnięcia mandatu, na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat wchodzi zastępca członka, który uzyskał kolejno największą liczbę głosów i pełni funkcję do końca okresu kadencji Rady Nadzorczej.
6. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
7. Przewodniczący Rady Nadzorczej, Zastępca Przewodniczącego rady Nadzorczej oraz Sekretarz Rady Nadzorczej wybierani są przez członków Rady Nadzorczej w głosowaniu tajnym.
8. Zadaniem Przewodniczącego Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady, a w szczególności:
  - 1/ opracowywanie projektów planu pracy Rady,
  - 2/ koordynowanie komisji Rady,
  - 3/ wykonywanie czynności zleconych przez Radę,
  - 4/ przygotowanie posiedzeń Rady Nadzorczej,
  - 5/ kontrola wykonania uchwał Rady.

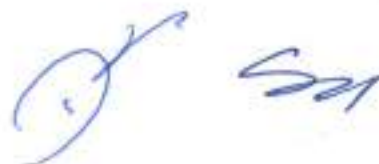
## § 61

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1/ uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - a/ badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych i powoływanie biegłego rewidenta do badania finansowych sprawozdań rocznych,
  - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania praw członków Spółdzielni,
  - c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 4/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości, oddania nieruchomości w najem lub dzierżawę,
- 5/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 7/ powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy oraz nawiązywanie i rozwiązywanie stosunku pracy lub powołania z członkami Zarządu, ustalanie zakresu ich obowiązków oraz wynagrodzenia,
- 8/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przez dwóch upoważnionych członków Rady przy tych czynnościach,
- 9/ uchwalanie Regulaminu Zarządu oraz innych regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Rady z mocy postanowień statutu,
- 10/ rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na działalność tego organu,
- 11/ uchwalanie stawek opłat za lokale oraz odpisów na fundusz remontowy i fundusz społeczno-kulturalny zgodnie z zatwierdzonym na dany rok planem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 12/ uchwalanie zasad prowadzenia korespondencji,
- 13/ uchwalanie w miarę potrzeby szczegółowego sposobu i trybu postępowania przy realizacji zasad określonych statutem,
- 14/ uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

## § 62

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, w miarę



potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz na kwartał.

2. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca zwołuje posiedzenie Rady Nadzorczej także na wniosek:
  - 1/3 członków Rady Nadzorczej,
  - Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Pardałówka”.
3. Posiedzenie takie powinno być zwołane w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Każdy członek Rady nadzorczej może zgłosić Przewodniczącemu Rady wniosek o wniesienie konkretnej sprawy do porządku obrad najbliższego posiedzenia.

### § 63

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Rady Nadzorczej członkowie Rady i Zarząd zawiadamiani są drogą elektroniczną (e-mail) co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia. Do zawiadomień powinny być dołączone projekty wniosków i inne materiały w sprawach, które mają być rozpatrywane przez Radę.
2. Zawiadomienia o terminie posiedzenia Rady można dokonać e-mailem na 7 dni naprzód, chyba że termin posiedzenia ustalono na ostatnim posiedzeniu. W sprawach niecierpiących zwłoki zawiadomienie może być dokonane telefonicznie.
3. Dopuszcza się rozszerzenie porządku obrad najpóźniej na posiedzeniu Rady. Rozszerzenie porządku obrad wymaga zgody większości członków Rady obecnych na posiedzeniu i jest potwierdzane w protokole z posiedzenia Rady Nadzorczej.

### § 64

1. W posiedzeniach Rady Nadzorczej obowiązani są brać udział wszyscy członkowie Rady Nadzorczej. Członkowie, którzy nie wzięli udziału w posiedzeniu Rady Nadzorczej, powinni usprawiedliwić nieobecność.
2. Trzykrotna nieusprawiedliwiona nieobecność członka Rady Nadzorczej w posiedzeniu Rady lub Komisji może być podstawą do odwołania członka Rady Nadzorczej.
3. W posiedzeniach Rady Nadzorczej lub komisji powołanych przez Radę Nadzorczą, mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.
4. Członkowie Rady Nadzorczej powinni przy wykonywaniu swych obowiązków dolożyć staranności wynikającej z zawodowego charakteru działalności.

### § 65

1. Rada Nadzorcza jest zdolna do podejmowania uchwał przy obecności co najmniej

- 3 członków Rady – w tym Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub jego Zastępcy.
2. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanych do wiadomości członkom Rady w sposób określony w § 63.
  3. Uchwały Rady Nadzorczej są podejmowane zwykłą większością oddanych głosów również w sprawach personalnych i porządkowych.

#### § 66

1. Posiedzeniami Rady Nadzorczej kieruje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca (Przewodniczący posiedzenia), stwierdzając prawidłowość zwołania posiedzenia i jego zdolność do podejmowania uchwał.
2. Przewodniczący posiedzenia przedstawia zaproponowany porządek obrad Rady Nadzorczej i przeprowadza głosowanie w sprawie jego przyjęcia, a następnie przystępuje do realizacji kolejnych punktów porządku posiedzenia.
3. Rada Nadzorcza może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy, odłożyć ich rozpatrzenie, a także zmienić kolejność ich rozpatrywania.
4. Po przedstawieniu przez referentów sprawy zamieszczonej w danym punkcie porządku obrad i uzyskaniu w tym zakresie wyjaśnień przedstawicieli Zarządu, opinii właściwych komisji Rady lub rzeczoznawców, Przewodniczący posiedzenia otwiera dyskusję udzielając uczestnikom posiedzenia głosu w kolejności zgłaszania się.  
Za zgodą obecnych dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
5. W sprawach formalnych Przewodniczący posiedzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania.
6. Przewodniczący posiedzenia ma prawo zwrócić uwagę uczestnikowi dyskusji, który odbiega od tematu lub przekracza ustalony czas.
7. Po wyczerpaniu dyskusji Przewodniczący posiedzenia poddaje pod głosowanie pierwszej kolejności wnioski w najdalej idące. W przypadku kilku wniosków dotyczących tej samej sprawy, za przyjęty uważa się wniosek, który uzyskał największą liczbę głosów.
8. Wnioski i oświadczenia do protokołu mogą być zgłaszane ustnie. Na zarządzenie Przewodniczącego posiedzenia, wnioski i oświadczenia należy składać na piśmie.

#### § 67

1. W razie, gdy przedmiot obrad wymaga podjęcia uchwały, Przewodniczący posiedzenia poddaje zgłoszone wnioski pod głosowanie.
2. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem powołania i odwołania członków Zarządu Spółdzielni, które odbywa się w trybie tajnym.
3. Każdy członek Rady Nadzorczej dysponuje jednym głosem.

4. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy „za” i „przeciw”. Przy równej liczbie głosów decyduje głos Przewodniczącego posiedzenia.
6. Na wniosek co najmniej 1/3 członków Rady Nadzorczej obecnych na posiedzeniu głosowanie może odbywać się w trybie tajnym.
7. Wyniki głosowania ogłasza niezwłocznie Przewodniczący posiedzenia.
8. Sprawy formalne dotyczące przebiegu posiedzenia lub głosowania, nieuregulowane w statucie, rozstrzyga uchwałą Rada Nadzorcza, mając na względzie działanie w zgodzie z ustawami i statutem oraz efektywność jej prac.
9. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący posiedzenia ogłasza zamknięcie posiedzenia Rady Nadzorczej.
10. Uchwały Rady Nadzorczej mogą być podejmowane poza posiedzeniem. W takim przypadku projekt uchwały rozsyła Przewodniczący Rady Nadzorczej lub na jego prośbę jego Zastępca. Głos – w zależności od trybu podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą – jest przekazywany przy użyciu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, na piśmie lub w formie elektronicznej (w tym przy wykorzystaniu poczty elektronicznej – e-mail) Przewodniczącemu Rady Nadzorczej. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca stwierdza oddanie głosu w trybie pisemnym, przy użyciu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość albo na piśmie za pośrednictwem innego Członka Rady Nadzorczej, o czym zamieszcza się odpowiednią wzmiankę w protokole posiedzenia lub protokole z głosowania uchwały przez Radę Nadzorczą. Dzień, w którym Przewodniczący Rady Nadzorczej jego Zastępca otrzyma ostatni ważnie oddany głos w trybie innym, niż na posiedzeniu Rady Nadzorczej, jest dniem podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą.

#### § 68

1. Z obrad Rady Nadzorczej oraz głosowań poza posiedzeniem spisuje się protokół, który podpisuje Przewodniczący posiedzenia lub Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca lub osoba prowadząca posiedzenie w jego zastępstwie i Sekretarz Rady.
2. Wnioski o sprostowanie lub uzupełnienie protokołu członkowie Rady Nadzorczej mogą zgłaszać najpóźniej na następnym posiedzeniu.
3. Członek Rady Nadzorczej ma prawo domagania się wpisania do protokołu zdania odrębnego.
4. Odmowa sprostowania lub uzupełnienia protokołu wymaga dla swej skuteczności uchwały Rady.
5. Protokół z ostatniego posiedzenia powinien być przygotowany i udostępniony drogą elektroniczną (e-mail) dla członków Rady oraz Zarządu najpóźniej na 7 dni przed terminem następnego posiedzenia.
6. Protokół powinien zawierać;

- 1/ numer kolejny, datę, miejsce posiedzenia,
  - 2/ stwierdzenie prawidłowości zwołania posiedzenia i zdolności podejmowania uchwał,
  - 3/ przyjęty porządek obrad,
  - 4/ zwięzłe streszczenie referowanych spraw i dyskusji,
  - 5/ pełną treść podjętych uchwał i wniosków z podaniem liczby oddanych głosów „za” i „przeciw”,
  - 6/ listę obecności osób biorących udział w posiedzeniu.
7. Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa i innych, w których członkowi Spółdzielni przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia Członków powinny być zaprotokołowane wraz z ich uzasadnieniem.
8. Rada Nadzorcza prowadzi rejestr przyjętych uchwał i wniosków. Przyjęte uchwały i wnioski oraz protokoły posiedzeń Rady Nadzorczej przekazywane są niezwłocznie do wiadomości Zarządu.
9. Protokoły Rady Nadzorczej przechowuje Zarząd przez okres co najmniej 10 lat.

#### § 69

1. Rada Nadzorcza powołuje Członków Zarządu Spółdzielni w tajnym głosowaniu spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Kandydatów na członków Zarządu zgłaszają obecni na posiedzeniu bezpośrednio do Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub jego Zastępcy. Zgłaszanie kandydatur odbywa się z podaniem imienia i nazwiska kandydata oraz zwięzłego uzasadnienia kandydatury.
3. Do zgłoszenia kandydata nieobecnego na posiedzeniu należy dołączyć zgodę na kandydowanie. Rada Nadzorcza może uzależnić rozpatrzenie kandydatur od przedłożenia dokumentów stwierdzających kwalifikacje kandydatów, nadto zażądać osobistej obecności kandydata na posiedzeniu.
4. Członkowie Rady Nadzorczej mogą zgłaszać nieograniczoną liczbę kandydatów na członków Zarządu Spółdzielni.
5. Po zgłoszeniu kandydatur Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca ustala ostateczną listę kandydatów i zarządza wybranie komisji skrutacyjnej dla przeprowadzenia wyborów.
6. Komisja skrutacyjna przygotowuje karty do głosowania.

#### § 70

1. Głosowanie odbywa się przez złożenie karty do głosowania do urny w obecności komisji skrutacyjnej.
2. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
3. W przypadku, gdy liczba nazwisk na złożonej do urny karcie jest większa od liczby miejsc w składzie Zarządu, uznaje się kartkę wyborczą za nieważną.



4. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja skrutacyjna. Przewodniczący Komisji skrutacyjnej ogłasza wyniki głosowania.
5. Do Zarządu wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali co najmniej 50 % oddanych głosów. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie miejsca w składzie Zarządu, zarządza się II turę wyborów. Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nieobsadzonych miejsc w Zarządzie, spośród tych kandydatów którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. Do Zarządu wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
6. Rada Nadzorcza uchwałą ustala wynagrodzenie dla członków Zarządu.

#### § 71

1. Rada Nadzorcza powołuje Komisję Rewizyjną oraz może powoływać inne komisje w określonych zakresach działania, stosownie do potrzeb. Komisje Rady Nadzorczej składają się z 2 - 5 osób powołanych przez Radę Nadzorczą spośród członków Spółdzielni. Przewodniczącym Komisji wybiera Rada Nadzorcza z pośród członków Rady Nadzorczej.
2. Komisje w miarę potrzeby wybierają ze swego grona zastępcę i sekretarza.
3. Z posiedzeń prezydium Komisji Rady Nadzorczej sporządza się protokoły, które podpisuje Przewodniczący Komisji lub jego zastępca i sekretarz. Sporządzone dokumenty mają charakter opiniodawczy i są podstawą do podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą.

#### § 72

1. Rada Nadzorcza może dokonywać zmian w składzie Komisji.
2. Komisja może wystąpić do Rady o odwołanie członka komisji, który nie bierze udziału w jej pracach, w szczególności bez usprawiedliwienia nie uczestniczy w posiedzeniach, co nie ogranicza Rady Nadzorczej w decydowaniu o zmianach w składzie Komisji.

#### § 73

1. Komisje działają: stale wg zatwierdzonych planów lub doraźnie wg ustalonych potrzeb przez Radę Nadzorczą.
2. Sprawozdania i wnioski przewodniczący komisji przedkładają do rozpatrzenia na bieżąco Radzie Nadzorczej.
3. Uchwały komisji mają charakter opiniodawczy i mogą być podstawą do podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą.
4. Komisje Rady Nadzorczej współpracują ze sobą i w miarę potrzeby na zarządzenie Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub jego Zastępcy odbywają

wspólne posiedzenia.

#### § 74

Pracami komisji kierują przewodniczący komisji, a w razie jego nieobecności zastępca.

#### § 75

1. Rada Nadzorcza w razie konieczności może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu. W tym przypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i członkiem Zarządu.
2. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej lub Zarządu.
3. Rada Nadzorcza może złożyć wniosek o zwołanie Walnego gromadzenia w celu podjęcia uchwały o odwołanie zawieszonych członków Rady Nadzorczej.
4. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie. W przypadku, gdyby po odwołaniu członka Rady Nadzorczej liczba członków Rady Nadzorczej była niższa od przewidzianej statutem, odwołanie członka Rady Nadzorczej może nastąpić tylko z jednoczesnym powołaniem nowego członka Rady Nadzorczej.
5. Członek Rady Nadzorczej zobowiązany jest do przestrzegania tajemnicy w zakresie uzyskanych informacji dotyczących wewnętrznych dokumentów Spółdzielni, a w szczególności umów, których treść powinna zostać poufna (tajemnica przedsiębiorstwa) oraz dokumentów, które Spółdzielnia pozyskuje od jednostek zewnętrznych, np. z samorządu terytorialnego, a zawierających informację o ich poufności, jak również przepisów o ochronie danych osobowych członków i pracowników Spółdzielni.

#### § 76

1. Członkowie Rady nie mogą się zajmować interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy i członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni lub, które wykonują prace, dostarczają towary lub świadczą usługi na rzecz Spółdzielni. Powyższe nie dotyczy posiadania udziałów w spółkach akcyjnych, których udziały są dopuszczone przez komisję Papierów Wartościowych do publicznego obrotu.
2. Członek Rady Nadzorczej nie może wykonywać na rzecz Spółdzielni żadnych usług odpłatnie w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej winni czynu lub zaniechania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiadają za nie osobiście wg postanowień art. 58 Ustawy Prawo Spółdzielcze.

4. Członkowie Rady Nadzorczej odpowiadają wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponoszą winy.
5. Jeżeli szkodę, o której mowa w ust. 3 wyrządziło kilku członków Rady Nadzorczej wspólnie, odpowiadają za szkodę solidarnie.
6. Do odpowiedzialności członków zarządu i rady mają odpowiednio zastosowanie przepisy Kodeksu pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników.

#### D. Zarząd

##### § 77

1. Zarząd składa się z jednego, dwóch lub trzech członków, w tym prezesa i jego zastępcy.
2. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Członkiem Zarządu może być osoba niebędąca członkiem Spółdzielni.
4. Członek Zarządu powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki Spółdzielni.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę lub powołania.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

##### § 78

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie Prawo spółdzielcze lub statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1/ podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni, zawierania umów o ustanowienie spółdzielczych praw do lokali, praw odrębnej własności lokali, umów najmu lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz wszelkich umów gospodarczych niezbędnych w działalności Spółdzielni,
  - 2/ sporządzanie projektów planów gospodarczych,
  - 3/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4/ nabywanie, zbywanie i likwidacja środków trwałych oraz zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 5/ sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu,



- 6/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie proponowanego porządku obrad,
  - 7/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 8/ udzielanie i odwoływanie pełnomocnictw,
  - 9/ ustanawianie i odwoływanie prokury,
  - 10/ występowanie do sądu w sprawach o sprzedaż lokalu w drodze licytacji lub wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na wniosek Rady Nadzorczej,
  - 11/ współdziałanie z organami władzy samorządowej, państwowej oraz z organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi.
3. Członek Zarządu winny czynu lub zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście.

#### § 79

1. Zarząd wieloosobowy pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.
2. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

#### § 80

1. W okresie, gdy Zarząd jest jednoosobowy, członek zarządu reprezentuje Spółdzielnię jednoosobowo. W okresie, gdy Zarząd jest wieloosobowy, oświadczenia woli za Spółdzielnię składają co najmniej dwaj członkowie Zarządu działający łącznie lub jeden członek Zarządu działający łącznie z pełnomocnikiem lub prokurentem Spółdzielni.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni na piśmie, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.

#### § 81

1. Bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni kieruje prezes Zarządu, który jest kierownikiem Spółdzielni, jako zakładu pracy w rozumieniu przepisów Kodeksu Pracy.
2. Prezes Zarządu kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w zakresie prowadzenia gospodarki Spółdzielni i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych, a także współdziałania z organami władzy państwowej, samorządowej oraz organizacjami gospodarczymi i społecznymi.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni.

## E. Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

### § 82

1. Członek Rady Nadzorczej lub członek Zarządu mogą żądać zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej albo Zarządu, podając proponowany porządek obrad, lub podjęcia określonej uchwały na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
2. Jeżeli Przewodniczący Rady Nadzorczej albo Prezes Zarządu nie zwoła posiedzenia albo nie zarządzi głosowania na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość na dzień przypadający w terminie tygodnia od dnia otrzymania żądania, wnioskodawca może samodzielnie zwołać posiedzenie, podając jego datę i miejsce albo zarządzić głosowanie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
3. Uchwała organu może być podjęta, jeżeli wszyscy członkowie organu zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu organu albo głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo oddanych na posiedzeniu, częściowo na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

### § 83

Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

### § 84

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu oraz ich małżonkowie, a także osoby pozostające z członkami Rady lub Zarządu w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do II stopnia w linii bocznej, nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu.
2. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu do czasu rozstrzygnięcia sprawy dalszego członkostwa tej osoby w Radzie przez Walne Zgromadzenie.

## § 85

W skład Rady Nadzorczej nie może wchodzić osoba będąca kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikiem Spółdzielni, jak również osoba pozostająca z członkiem Zarządu lub kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

## Rozdział VII

### GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

#### A. Postanowienia ogólne.

## § 86

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont, zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.
4. Rada Nadzorcza określa w formie regulaminu szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień statutu.
5. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

## § 87

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach, są:
  - 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich wniesionych przed 9 września 2017 roku i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków przed dniem 9 września 2017 roku i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych.
  - 4) fundusz wkładów budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:

- 1) fundusz remontowy, powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz przez osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
- 2) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych.
3. Fundusze własne, inne niż określone w ust. 1 i 2, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 oraz w ust. 2 pkt. 1–2, określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

#### § 88

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
2. Pożytki i inne przychody z danej nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej.

#### § 89

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej 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. Może być ona przeznaczona w szczególności na:
  - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia Spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej,
  - 2) zwiększenie funduszu remontowego,
  - 3) zwiększenie funduszu zasobowego.
3. Właścicielom lokali niebędącym członkami Spółdzielni oraz osobom niebędącym członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, nie przysługuje uczestnictwo w podziale „nadwyżki bilansowej”.

#### § 90

1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
  - 1) funduszu zasobowego,
  - 2) funduszu udziałowego,



- 3) innych funduszków własnych Spółdzielni,
  - 4) funduszu remontowego.
2. Pokrycie straty obciążające fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

#### § 91

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i jego zabezpieczenie w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni i osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, a których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

#### § 92

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.
2. Roczne sprawozdanie podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i wg zasad określonych w odrębnych przepisach.
4. Postanowienia ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale Spółdzielni.
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym, wyklada się w lokalu Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

#### **B. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

#### § 93

1. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni – rozumie się przez to będące własnością Spółdzielni:
  - 1/ nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej

- i kulturalnej,
- 2/ nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla,
- 3/ nieruchomości niezabudowane.
2. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymywanie ich w należyтым stanie technicznym i eksploataowanie, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego osiedla lub budynku.
  3. Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 pkt 1, polega w szczególności na czerpaniu pożytków prawnych z wynajmowania budynków oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także z najmu lub dzierżawy gruntów stanowiących własność Spółdzielni. Dochody uzyskane z działalności gospodarczej opisanej w zdaniu poprzedzającym, Spółdzielnia może przeznaczyć na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, a także na częściowe obniżenie opłat eksploatacyjnych lub odpisów na fundusz remontowy obciążających użytkowników lokali będących członkami Spółdzielni.
  4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust 1 pkt. 2 i 3, obciążają wszystkich użytkowników lokali zamieszkujących w obrębie całej Spółdzielni.
  5. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez Spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne (np. biura, warsztaty, pomieszczenia socjalne dla pracowników, garaże) obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.

#### § 94

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwana dalej „nieruchomością”.
2. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust. 1, odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, nieruchomość ta staje się „nieruchomością wspólną” w rozumieniu ustawy o własności lokali.
3. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencji wpływów i wydatków na poczet funduszu remontowego.

#### § 95

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w § 93 ust. 1 statutu, zalicza się w szczególności:

- 1/ podatek od nieruchomości, obciążający tę nieruchomość,
  - 2/ koszty ubezpieczenia budynku,
  - 3/ koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,
  - 4/ koszty sprzątnięcia części wspólnych nieruchomości,
  - 5/ koszty centralnego ogrzewania części wspólnych budynku,
  - 6/ koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
  - 7/ koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
  - 8/ koszty wywozu nieczystości,
  - 9/ koszty remontów i konserwacji budynku,
  - 10/ koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym,
  - 11/ koszty remontów i konserwacji anteny zbiorczej lub instalacji telewizyjnej kablowej,
  - 12/ koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
  - 13/ koszty remontów i konserwacji instalacji elektrycznej.
2. Koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale, liczbę osób zamieszkałych w lokalu, a także inne jednostki rozliczeniowe.
3. Wymienione w ust. 1 koszty utrzymania nieruchomości, w zakresie stanowiącym – w rozumieniu art. 3 pkt 7a i 8 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane /t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834, 1222, ze zm./ – przebudowę lub remont substancji budowlanej budynku lub znajdujących się w nim instalacji i urządzeń technicznych, finansowane są w ciężar funduszu remontowego, natomiast w zakresie napraw i bieżącej konserwacji – w ciężar opłaty eksploatacyjnej uiszczanej przez użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości.
4. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości zalicza się w szczególności przychody z tytułu:
- 1/ dzierżawy albo najmu elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,
  - 2/ wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,
  - 3/ dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod urządzenia reklamowe,
  - 4/ dzierżawy albo najmu pomieszczeń wspólnych pod anteny przekaźnikowe sieci komórkowych lub urządzenia odbiorcze telewizyjnej kablowej,
  - 5/ wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe,
  - 6/ opłaty otrzymywane za korzystanie ze służebności gruntowych, obciążających daną nieruchomość,
5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości pozostającej w zarządzie Spółdzielni, a przychodami z opłat za używanie lokali, o których mowa w § 99 statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

## § 96

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zalicza się w szczególności:
  - 1/ podatek od nieruchomości obciążający tę nieruchomość,
  - 2/ koszty ubezpieczenia budynku,
  - 3/ koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,
  - 4/ koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
  - 5/ koszty centralnego ogrzewania,
  - 6/ koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
  - 7/ koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
  - 8/ koszty wywozu nieczystości,
  - 9/ koszty remontów i konserwacji budynku,
  - 10/ koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym,
  - 11/ koszty remontów i konserwacji anteny zbiorczej lub instalacji telewizji kablowej,
  - 12/ koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
  - 13/ koszty remontów i konserwacji instalacji elektrycznej,
2. Koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale, liczbę osób zamieszkałych w lokalu, a także inne jednostki rozliczeniowe.

## § 97

Ponoszone przez Spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ani też z kosztami prowadzonej przez Spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty ogólnego zarządu Spółdzielni. Podziału (przypisu) kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni na poszczególne rodzaje nieruchomości pozostające w zasobach mieszkaniowych spółdzielni dokonuje Zarząd Spółdzielni.

### **C. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali i garaży.**

## § 98

1. Wysokość stawek opłaty za używanie lokalu – zwanej dalej „opłatą eksploatacyjną” – oraz wysokość odpisu na fundusz remontowy, Spółdzielnia ustala i rozlicza oddzielnie dla każdej nieruchomości, o której mowa w § 94 ust. 1 statutu.

2. Wysokość opłat i odpisów, o których mowa w ust. 1, ustalana jest przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem postanowień niniejszego rozdziału, na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, przewidzianych do poniesienia w danym roku, sporządzanego z podziałem na poszczególne nieruchomości.
3. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy – określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
4. Jednostką rozliczeniową jest powierzchnia użytkowa lokali wyrażona w m<sup>2</sup>.
5. Ostateczne ustalanie wysokości opłat za lokale dokonywane jest przez Zarząd na podstawie regulaminu i podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
6. Jeżeli wysokość opłat za lokale ulega zmianie jedynie wskutek podwyżek cen i usług ustalanie wysokości opłat za lokale należy do Zarządu.

#### § 99

1. Opłaty za używanie lokali Spółdzielnia kalkuluje w wysokości jednakowej stawki dla wszystkich członków oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, a posiadającymi prawa do lokalu w danej nieruchomości, przyjmując za podstawę obciążeń użytkowników lokali sumę:
  - 1) kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, o których mowa w § 95 ust. 1 statutu,
  - 2) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, o których mowa w § 93 ust. 5 statutu, w części obciążającej daną nieruchomość,
  - 3) kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni, w wysokości przypadającej na daną nieruchomość.
2. Koszty wymienione w ust. 1 odnoszą się do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.
3. W razie, gdy dana nieruchomość przynosi korzyści lub inne przychody, o których mowa w § 93 ust. 3 statutu, zwiększają one przychody Spółdzielni z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zmniejszają one obciążenia użytkowników lokali położonych w obrębie tej nieruchomości.
4. Sumę kosztów, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia dzieli przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali położonych w obrębie danej nieruchomości, uzyskując rzeczywistą wysokość kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, przypadających na 1 m<sup>2</sup> (jeden metr kwadratowy) powierzchni użytkowej lokalu.
5. Ewentualne korzyści prawne lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi, służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają członkom proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
6. Od niewpłaconych w terminie opłat, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie. W wyjątkowo uzasadnionych wypadkach Zarząd

za zgodą Rady Nadzorczej może odstąpić od dochodzenia należnych odsetek pod warunkiem uregulowania należności głównej.

#### § 100

1. Opłaty i odpis na fundusz remontowy, o których mowa w § 87 ust. 2 pkt. 1 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 – go każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłaty powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu.
3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat, o których mowa w ust. 1, na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali w terminach i na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
6. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
7. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w §§ 20-23 Statutu lub bezpośrednio na drodze sądowej.
8. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
9. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 6 i 7 ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
10. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, 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.

11. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 10, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### § 101

1. Realizacja na rzecz członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni lub osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, dodatkowych czynności niekalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jest rozliczana na tych członków w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Rada Nadzorcza.
2. Inne opłaty i składniki opłat za używane lokale, które wynikają z przepisów statutu lub z innych przepisów ogólnie obowiązujących, a także wynikające ze zmiany cen i usług – ustala Zarząd Spółdzielni.

#### **D. Naprawy wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię lub użytkowników lokali**

#### § 102

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany:
  - 1/ wewnętrznej instalacji wodociągowej do licznika, a w lokalach, w których nie ma licznika, do pierwszego zaworu,
  - 2/ instalacji centralnego ogrzewania,
  - 3/ instalacji kanalizacyjnej ograniczonego jedynie do pionu kanalizacyjnego,
  - 4/ instalacji elektrycznej do licznika,
  - 5/ instalacji anteny zbiorczej z wyjątkiem osprzętu.
2. Na mocy uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, o ile uzyska na ten cel dodatkowe środki finansowe.
3. Naprawy i konserwacje wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkowników tych lokali. Użytkownicy lokali obowiązani są w szczególności do:
  - 1/ naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych,
  - 2/ naprawy i wymiany okien i drzwi,



- 3/ naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu, włącznie z wymianą tych urządzeń,
  - 4/ naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5/ naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów oraz ich malowania lub tapetowania,
  - 6/ malowania drzwi i okien od strony wewnętrznej, urządzeń sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
4. Naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkowników lokali lub osób wspólnie z nimi zamieszkałych, obciążają użytkowników lokali.
  5. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków użytkowników lokali oraz odnowienia pomieszczeń lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego użytkownika lokalu, nieobjętą opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

#### § 103

Szczegółowe postanowienia, dotyczące podziału obowiązków związanych z naprawą i konserwacją lokali oraz z dokonywaniem rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

#### § 104

1. W przypadku realizacji wniosku grupy członków lub właścicieli mieszkań o wydzielenie się ze Spółdzielni i założenia nowej Spółdzielni lub powstania wspólnoty mieszkaniowej koszty związane z procedurą organizacyjną i techniczną tego wyodrębnienia ponoszą wnioskodawcy.
2. Członkowie Spółdzielni posiadający prawa do lokali, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni posiadające prawa odrębnej własności lokali obowiązane są do pokrywania kosztów doręczania wszelkiej korespondencji na wskazany adres inny, niż posiadane spółdzielcze prawo do lokalu lub własność lokalu.

#### § 105

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokalu rozumie się nakłady poczynione przez członków lub innych użytkowników z własnych środków na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni wymaga zgody Spółdzielni jedynie wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, ze zmianami konstrukcyjnymi lub zmianami pionów instalacyjnych.

3. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków lub osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali i właściciele lokali. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu.
4. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia finansowanego przez użytkownika lokalu.

## Rozdział VIII

### ZAMIANY, WYNAJEM, DZIERŻAWA LOKALI I DZIERŻAWA GRUNTÓW

#### § 106

Zamiana lokalu spółdzielczego o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na lokal stanowiący odrębną nieruchomość wymaga przeniesienia praw w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

#### § 107

1. Spółdzielnia może wynajmować wolne lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i o innym przeznaczeniu członkom oraz osobom fizycznym i prawnym niebędącym członkami Spółdzielni.
2. Zarząd określa pozostające w dyspozycji Spółdzielni lokale przeznaczone do wynajmu i prowadzi rejestr tych lokali.
3. Wynajem lokali mieszkalnych następuje na zasadach komercyjnych tym najemcom, którzy zaoferują najwyższą stawkę czynszu, nie niższą niż koszty eksploatacji danego lokalu.
4. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze konkursu ofert.
5. Szczegółowe zasady i warunki najmu określa umowa najmu zawierana przez Zarząd Spółdzielni z najemcą.
6. Umowy, o których mowa w ust. 5 zawiera się na okresy nie dłuższe niż 5 lat.

#### § 108

1. Spółdzielnia może wydzierżawiać grunty będące jej własnością, współwłasnością dzierżawcom, którzy w złożonych ofertach zaoferują najkorzystniejsze warunki umowy.
2. Umowy dzierżawy gruntu zawiera się na okresy nie dłuższe niż 5 lat.



## § 109

1. Jeżeli w zasobach Spółdzielni, w oparciu o art. 24 (1) ust. 1 lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ukonstytuowała się wspólnota mieszkaniowa Spółdzielnia obowiązana jest dokonać rozliczenia:
  - 1/ kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz opłat należnych od właścicieli lokali w tej nieruchomości zgodnie z § 98, za wszystkie miesiące roku, poprzedzające ukonstytuowanie się wspólnoty mieszkaniowej,
  - 2/ naliczonych właścicielom lokali odpisów na fundusz remontowy /rezerwę na remonty/ oraz wydatków z tego funduszu na tę nieruchomość,
  - 3/ kosztów dostawy ciepła do lokali oraz opłat należnych od właścicieli lokali za centralne ogrzewanie za wszystkie miesiące okresu rozliczeniowego gospodarki cieplnej, w trakcie którego następuje ukonstytuowanie wspólnoty mieszkaniowej,
2. Jeżeli rozliczenie, o którym mowa w ust. 1, wykazuje dla danego lokalu różnicę, to nadwyżka opłat jest zwracana przez Spółdzielnię właścicielowi lokalu, a niedobór opłat właściciel lokalu jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w terminie 1 miesiąca od otrzymania rozliczenia.

## Rozdział IX

### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

## § 110

Postanowienia niniejszego statutu nie naruszają nabytych dotychczas praw członków Spółdzielni.

## § 111

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie, z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Z dniem wejścia w życie postanowień niniejszego statutu tracą moc postanowienia statutu Spółdzielni w brzmieniu dotychczasowym.

Statut liczy 111 paragrafów

**Tekst jednolity zatwierdzony Uchwałą nr 2/2025 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Pardałówka w Zakopanem z dnia 24 maja 2025, obejmujący zmiany dokonane tą Uchwałą.**

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Paweł Ślusarczyk



Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Marek Donatowicz

49 