

## STATUT

### Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przylesie” w Sopocie

„tekst jednolity”

**Spis treści**

1. Postanowienia ogólne	3
2. Wpisowe i udział	4
3. Tryb i zasady powstawania członkostwa w spółdzielni oraz przyjmowania w poczet członków Spółdzielni	4
3.1. Tryb i zasady	4
3.2. Zamiana	6
3.3. Wynajmowanie lokalu	7
4. Ustanie członkostwa	7
5. Prawa i obowiązki członków Spółdzielni	8
5.1. Prawa członków	8
5.2. Obowiązki członków	9
6. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	10
7. Organy Spółdzielni	10
7.1. Walne Zgromadzenie	11
7.2. Rada Nadzorcza	15
7.3. Zarząd	19
7.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	20
8. Gospodarka Spółdzielni	20
9. Przepisy końcowe	23



## 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przylesie”. Może posługiwać się skrótem „SM Przylesie”.
2. Spółdzielnia działa na zasadach określonych w niniejszym Statucie, w Ustawie z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 roku, nr 188 poz. 1848; z późniejszymi zmianami), w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku (Dz. U. z 2003 roku, Nr 119, poz. 1116; z późniejszymi zmianami) oraz określonych w innych obowiązujących przepisach prawa.

### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Sopot.
2. Spółdzielnia działa na terenie województwa pomorskiego.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

### § 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD - 68.10.Z)
  - 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD - 68.20.Z),
  - 3) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD - 68-32.Z),
  - 4) działalność związana z zagospodarowaniem terenów zieleni (PKD-81.30.Z),
  - 5) działalność związana z edukacją sportową oraz zajęciami sportowymi i rekreacyjnymi (PKD-85.51.Z),
  - 6) działalność związana z edukacją artystyczną (PKD-85.52.Z),
  - 7) pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowanej (PKD-82.99.Z),
  - 8) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD-81.10.Z).
3. W ramach przedmiotu działalności, o którym mowa w ust. 2, Spółdzielnia może:
  - 1) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 2) budować lub nabywać budynki w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - 3) zarządzać nieruchomościami stanowiącymi jej mienie,
  - 4) zarządzać oraz administrować nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielami (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

- 5) prowadzić działalność społeczną, sportową i oświatowo – kulturalną na rzecz członków i ich rodzin,
- 6) prowadzić inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin.

## 2. WPISOWE I UDZIAŁ

### § 4

1. Osoby, które uzyskały członkostwo z dniem 9 września 2017 r. lub później nie wnoszą wpisowego i udziału. Zgodnie z art. 1 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów ustawy Prawo spółdzielcze dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.

## 3. TRYB I ZASADY POWSTAWANIA CZŁONKOSTWA W SPÓŁDZIELNI ORAZ PRZYJĘCIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

### 3.1 TRYB I ZASADY

#### § 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu („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. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Punkt 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu wolnostojącego, o którym mowa w art. 17<sup>19</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
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.
6. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu nie dłuższego niż 12 miesięcy wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje



Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, które są członkami Spółdzielni lub część z nich jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania prawa do lokalu, osoby te mogą nie dokonywać wyboru i pozostają członkami Spółdzielni. Jeżeli zgłosi się kilka osób, z których część jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania prawa do lokalu, a część nie jest członkiem, stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7 powyżej.

§ 6

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
  - 2) nabycie ekspektatywy własności
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
  - 4) zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej
  - 5) upływ terminu jednego roku, o którym 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 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 lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6
  - 6) 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,
  - 7) podjęcia uchwały Zarządu o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu i złożyła deklarację przyjęcia.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z chwilą nabycia tego prawa, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Jeżeli nabycie, o którym mowa w § 6 ust. 2 nastąpiło przed 9 września 2017 r. nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z dniem 9 września 2017 r., z zastrzeżeniem § 6 ust. 1.
4. Zarządu Spółdzielni, na podstawie dokumentacji, stwierdza w formie uchwały powstanie członkostwa, w przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt. 1-6 oraz ust. 2 i 3 powyżej, dokonując odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu. Uchwałę stwierdzającą powstanie członkostwa przekazuje się do akt członkowski i stanowi ona podstawę dokonania zmian w rejestrze członków.



5. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej pod rygorem nieważności i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania. Deklaracja może również zawierać telefon kontaktowy i adres e-mail. Za osobę niemającą pełnej zdolności do czynności prawnych deklarację podpisuje jej przedstawiciel ustawowy.
6. Członek może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniem złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
7. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 30 dni od dnia złożenia deklaracji.
8. O uchwale Zarząd zawiadamia na piśmie osobę zainteresowaną w ciągu 14 dni od jej podjęcia.
9. W przypadku podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, należy w zawiadomieniu o podjętej uchwale podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej Spółdzielni w ciągu 14 dni od otrzymania zawiadomienia.
10. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu 60 dni od dnia jego wniesienia.
11. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający: imiona i nazwiska członków, miejsce zamieszkania oraz PESEL (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę, oznaczenie rejestru, w którym jest zarejestrowana oraz jego numer), wysokość zadeklarowanych i wniesionych do 9 września 2017 r. udziałów, numery telefonów kontaktowych a jeśli członek posiada adresy poczty elektronicznej również i te adresy podane przez członka Spółdzielni, zmiany danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, a także inne dane przewidziane w statucie, jeśli członek ma inny adres zamieszkania niż adres lokalu w Spółdzielni również inne adresy do korespondencji podane przez członka Spółdzielni.  
Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.
12. Szczegółowy tryb przyjmowania w poczet członków oraz ustanawiania praw do lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### 3.2 ZAMIANA

#### § 7

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom posiadającym lokale na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu dokonanie zamiany lokali, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale nie stanowiące własności Spółdzielni, jeżeli osoby te spełniają wymogi Statutu.
2. W przypadku zamiany mieszkania lokatorskiego, wymagana jest zgoda Zarządu.
3. Zamiana Spółdzielcza dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni a osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody obu właścicieli lokali.
4. Zarząd na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny.



### 3.3 WYNAJMOWANIE LOKALI

#### § 8

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, do których nie może ustanowić prawa odrębnej własności.
3. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i innym osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
4. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określają przepisy Kodeksu Cywilnego i regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
5. O doborze najemców decyduje kryterium komercyjne.

#### § 9

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców wymienionych wyżej lokali następuje według zasad określonych w przepisach Kodeksu Cywilnego i regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki określa każdorazowo umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią a najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

### 4 USTANIE CZŁONKOSTWA

#### § 10

##### 4.1 Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienie ze Spółdzielni członka będącego właścicielem lokalu,
- 2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
- 3) utraty przez członka wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni
- 4) zbycia przez członka wszystkich przysługujących mu praw do lokali w zasobach Spółdzielni
- 5) wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

#### § 11

##### 4.2 1. 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,
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek wypowiedzenia złożonego przez członka będącego właścicielem lokalu.
  3. Wypowiedzenie, o którym mowa w ust. 2 powinno być złożone na piśmie pod rygorem nieważności. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się

pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony. Za datę wystąpienie członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień pod upływie okresu wypowiedzenia.

§ 12

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.
3. Skreślenia dokonuje Zarząd na podstawie stwierdzenia okoliczności wymienionych w ust. 1 i 2.

§ 13 (uchylony)

§ 14 (uchylony)

## 5 PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

### 5.1 PRAWA CZŁONKÓW

§ 15

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:
  - 1) uczestniczenia w walnym zgromadzeniu,
  - 2) wybierania i bycie wybieranym do organów Spółdzielni,
  - 3) udziału z głosem decydującym na Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad określonych spraw,
  - 4) zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie 15 dni przed dniem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia - projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
  - 5) otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi - koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnoszący o ich otrzymanie.  
Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do 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. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie z uzasadnieniem. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
  - 6) przeglądania rejestru członków Spółdzielni.



- 7) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia Członków z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 8) przeniesienia własności lokalu,
- 9) odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
- 10) żądania od Spółdzielni kalkulacji wszystkich opłat związanych z zajmowanym lokalem,
- 11) do udziału w podziale nadwyżki bilansowej,
- 12) korzystania ze świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
- 13) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób zgodny z ich przeznaczeniem i nienaruszający zasady współżycia społecznego,

§ 16

Statut Spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe mogą być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.

**5.2 OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

§ 17

1. Członek spółdzielni ma obowiązek:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
- 2) *(uchylony)*
- 3) uiszczać opłaty związane z użytkowaniem lokalu oraz inne należności związane z członkostwem w Spółdzielni w terminach określonych w Statucie,
- 4) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia,
- 5) *(uchylony)*
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej, w tym adresie do korespondencji, również elektronicznie,
- 7) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkujących w lokalu i każdej zmianie danych mających wpływ na wysokość opłat lub sposób użytkowania lokalu,
- 8) zawiadomić Zarząd Spółdzielni o wykorzystaniu lokalu lub jego części na inne cele niż mieszkaniowe,
- 9) zawiadomić i uzyskać pisemną zgodę Zarządu Spółdzielni na prace modernizacyjne w lokalu mieszkalnym, w szczególności, gdy dotyczą przebudowy lub wyburzeń ścian działowych,
- 10) udostępnić lokal w celu dokonania okresowych kontroli, a w uzasadnionych przypadkach także doraźnego przeglądu technicznego istniejących instalacji, w celu ustalenia wykonania niezbędnych prac, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu,
- 11) niezwłocznie udostępnić lokal w przypadku awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 12) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń, w terminie wskazanym przez Spółdzielnię,



- 13) korzystać z lokalu, pomieszczeń i urządzeń wspólnych oraz otaczającego terenu, w sposób zgodny z Regulaminem Porządku Domowego,
- 14) powiadomić Zarząd Spółdzielni o zamierzonym wyjeździe na okres dłuższy niż 2 miesiące, z równoczesnym wskazaniem osoby upoważnionej do sprawowania opieki nad lokalem na wypadek zdarzeń losowych,
- 15) utrzymywać zajmowany lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.

## 6. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

### § 18

1. Członkowi przysługuje odwołanie w sprawach między członkiem a Spółdzielnią do organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie, w terminie 14 dni od daty otrzymania (decyzji) uchwały.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od ich złożenia, a jeżeli sprawa wymaga badań i analiz lub jest skomplikowana – w ciągu 60 dni od jej złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia członka na piśmie.
3. W przypadku odmownego załatwienia wniosku winno się podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie członka w terminie 60 dni od dnia jego wniesienia i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Organ odwoławczy może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminów określonych Statutem, jeżeli na podstawie wyjątkowych okoliczności organ odwoławczy uzna to za uzasadnione.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu listem poleconym w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
7. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały Walnego Zgromadzenia do sądu, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## 7. ORGANY SPÓŁDZIELNI

### § 19

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie Członków,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka danego organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. W skład organów Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
4. Do organów Spółdzielni wybrani zostają kandydaci, którzy otrzymali kolejno, najwięcej i co najmniej 50% plus jeden ważnych głosów oddanych za ich



wyborem. Jeżeli w pierwszej turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się kolejne tury wyborów. W następnych turach wyboru dokonuje się zwykłą większością głosów.

5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydawane na jego podstawie.

## 7.1. WALNE ZGROMADZENIE

### § 19 a

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Pod pojęciem Walnego Zgromadzenia należy rozumieć również Walne Zgromadzenie podzielone na części.
2. Jeżeli liczba członków Spółdzielni jest wyższa niż 500, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części.
3. Podziału Walnego Zgromadzenia na części dokonuje Rada Nadzorcza przed każdym Walnym Zgromadzeniem.
4. Rada Nadzorcza w uchwale o podziale Walnego Zgromadzenia na części ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie może zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia. Zastrzeżenie ze zdania poprzedniego nie ma zastosowania, gdy wszystkie lokale znajdują się w budynku czy budynkach stanowiących jedną nieruchomość.

### § 20

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo może być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem.
4. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
5. Członkowie niemający pełnej zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez pełnomocnika, który nie może zastępować więcej niż jednego członka.
6. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
7. Każdy członek Spółdzielni biorący udział w Walnym Zgromadzeniu ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.



§ 21

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
  - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
  - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, rady lub zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom zarządu,
  - 3) odwoływanie na Walnym Zgromadzeniu w głosowaniu tajnym członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium,
  - 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni, oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub zbycia nieruchomości,
  - 7) podejmowania uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
  - 8) oznaczanie najwyższej sumy kredytów pochodzących np. z funduszy modernizacyjno-remontowych, budżetu państwa, agend rządowych, budżetu miasta i Unii Europejskiej, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć na określone cele inwestycyjne Spółdzielni, nie większej jednak niż 10-krotność planowanych w bieżącym roku wpływów na fundusz remontowy,
  - 9) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
  - 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
  - 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
  - 12) uchwalanie zmian Statutu oraz zmiany Statutu,
  - 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
  - 14) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - 15) uchwalanie Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 16) uchwalanie Regulaminu pracy Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie ma prawo przedstawić swoją opinię w sprawach należących do innych organów spółdzielni.

§ 22

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być z ważnych powodów zwołane przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd jest zobowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) 1/10 liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania oraz proponowanym porządkiem obrad.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 6 tygodni od dnia wniesienia



żądania. Jeśli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

6. Projekty uchwał wykładane są w siedzibie Spółdzielni na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał w terminie do 15 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
8. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
10. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 23

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, miejscu wyłożenia sprawozdań i projektów uchwał zawiadamia się wszystkich członków, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, na co najmniej 21 dni przed terminem.
2. O terminie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Zarząd informuje przez wywieszenie zawiadomienia w swojej siedzibie oraz we wszystkich zarządzanych budynkach mieszkalnych.
3. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 2 powinno być przekazane za pomocą środków komunikacji elektronicznej o ile członek wyraził pisemną zgodę na taką formę przekazu. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, zawiadomienie doręcza się listem poleconym na jego koszt, bądź przez pracownika Spółdzielni za pokwitowaniem.
4. W zawiadomieniu skierowanym do członków Spółdzielni winno być pouczenie o uprawnieniach członków o możliwości aktywnego wpływu na porządek obrad, zgłaszanie projektów uchwał i wnoszenie poprawek (w określonych przez prawo i Statut terminach) oraz prawo do przeglądania dokumentów przygotowanych na obrady Walnego Zgromadzenia.
5. W przypadku zmiany porządku obrad zarząd powinien na 14 dni przed terminem WZ wywiesić na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych oraz na tablicy w budynku administracji zmieniony porządek obrad.

§ 24

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia, podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w Statucie.
2. Walne Zgromadzenie może zwykłą większością głosów zmienić kolejność rozpatrywanych spraw, skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za podjętą uchwałą głosowała zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu chyba, że ustawa lub statut



dla podjęcia uchwały wymagają by w zebraniu brała udział określona liczba członków lub kwalifikowanej liczby głosów.

§ 25

I. W sprawach:

- 1) kupna lub zbycia nieruchomości,
  - 2) oznaczania najwyższej sumy zobowiązań, jakie spółdzielnia może zaciągnąć,
  - 3) zobowiązań w postaci kredytów z funduszy modernizacyjno remontowych, pochodzących z budżetu państwa, agend rządowych, budżetu miasta i Unii oraz wniosków o dotacje wnioskowanych przez Spółdzielnię,
  - 4) przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni,
- do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w głosowaniu brało udział 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.

§ 26

2. W sprawach:

odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji,

- 1) zmiany Statutu,
- 2) połączenia Spółdzielni

do podjęcia uchwały konieczna jest większość 2/3 głosów Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

3. Głosowanie przeprowadza się nad każdą uchwałą z osobna.

§ 27

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony jej członek.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium Zebrania w składzie: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz, które kieruje jego obradami.

§ 28

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

§ 29

Zakończenie obrad Walnego Zgromadzenia następuje:

1. po wyczerpaniu porządku obrad,
2. gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad bez wyczerpania porządku obrad.

§ 30

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia. Jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się na podstawie decyzji Rady Nadzorczej w częściach, protokoły z



części Walnego Zgromadzenia podpisuje przewodniczący i sekretarz części Walnego Zgromadzenia.

Jeżeli Walne Zgromadzenie było odbyte w częściach – po odbyciu ostatniej części Zarząd zwołuje zebranie przewodniczących i sekretarzy wszystkich części Walnego Zgromadzenia celem ustalenia wyników głosowania nad poszczególnymi uchwałami. Uchwały Walnego Zgromadzenia są podpisywane przez wszystkich przewodniczących i sekretarzy części.

2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy dotyczące przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

#### § 31

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organy.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu, dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni, albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni. Spółdzielnię reprezentuje wówczas Rada Nadzorcza.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia jego odbycia z wyjątkami przewidzianymi w Ustawie Prawo spółdzielcze.
4. Prawo zaskarżania uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.
5. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę, ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### § 32

Szczegółowy tryb obradowania Walnego Zgromadzenia odbywanego w jednej lub kilku częściach, tryb podejmowania uchwał oraz tryb ustalania wyników głosowania nad uchwałami określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## 7.2. RADA NADZORCZA

#### § 33

1. Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.
2. Członków Rady Nadzorczej i ich zastępców wybiera Walne Zgromadzenie.
3. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje się w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
4. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają obecni na Walnym Zgromadzeniu podając imię i nazwisko kandydata a w razie jego nieobecności należy przedłożyć stosowne oświadczenie wyrażające wolę kandydowania do Rady Nadzorczej.
5. Nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej członkowie mający zadłużenie wobec Spółdzielni z tytułu opłat przekraczające 6 miesięcy.
6. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków oraz trzech zastępców.



7. Przy wyborze Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie w miarę możliwości powinno dążyć do proporcjonalnej reprezentacji w Radzie Nadzorczej mieszkańców każdego budynku mieszkalnego.
8. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
9. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez kolejne 2 kadencje.
10. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni oraz najbliżsi członkowie ich rodzin.
11. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej wygasa jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
12. Pierwsze posiedzenie Rady po wyborach zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia a w razie jego nieobecności Zastępca. Posiedzenie rozpoczyna kadencję nowo wybranych członków Rady i powinno odbyć się w ciągu 7 dni po Walnym Zgromadzeniu. Na swoim pierwszym posiedzeniu Rada dokonuje ukonstytuowania się i wyboru Prezydium.

§ 34

1. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie,
  - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 3) zrzeczenia się mandatu,
  - 4) nieusprawiedliwionej nieobecności na trzech kolejnych posiedzeniach Rady,
  - 5) przewidzianym w § 33 pkt. 11. niniejszego Statutu
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, z powodów wskazanych w pkt. 1 wchodzi osoba, która w wyborach do Rady Nadzorczej uzyskała kolejną największą liczbę głosów. Kadencja tak powołanego członka Rady upływa z końcem kadencji członka Rady, którego mandat wygasł. Zarząd Spółdzielni niezwłocznie ujawnia tę zmianę w Krajowym Rejestrze Sądowym.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 35

1. Rada Nadzorcza wyłania ze swego grona Prezydium, w którego skład wchodzi:
  - 1) Przewodniczący,
  - 2) Zastępca Przewodniczącego,
  - 3) Sekretarz,
  - 4) Przewodniczący stałych Komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 36

1. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie finansowych i remontowych planów rocznych oraz programów działalności gospodarczej i kulturalnej,
  - 2) podejmowanie uchwał w sprawie zaciągnięcia zobowiązań w postaci kredytów z funduszków modernizacyjno-remontowych, budżetu państwa, agend rządowych, budżetu miasta i Unii Europejskiej do kwoty zobowiązań ustalonej przez Walne Zgromadzenie, nie większej jednak niż 10-krotność planowanych w bieżącym roku wpływów na fundusz remontowy,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie wniosków o dotacje na rzecz Spółdzielni,



- 4) podejmowanie uchwał w sprawach szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne oraz za lokale o innym przeznaczeniu,
  - 5) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni przez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
    - d) opracowanie regulaminu wynagradzania członków Zarządu i pełnomocników,
  - 6) podejmowania uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości, które zatwierdza WZCz,
  - 8) uchwalanie przedstawionej przez Zarząd struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 9) rozpatrywanie skarg i odwołań na działalność i decyzje Zarządu,
  - 10) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 11) podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni w tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wymagane jest w tym przypadku, co najmniej dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
  - 12) uchwalanie regulaminów dotyczących działalności Spółdzielni z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia i Zarządu,
  - 13) opiniowanie do Zarządu w sprawach rozkładania na raty spłaty należności czynszowych oraz umorzenia odsetek od tych należności,
  - 14) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 15) wybór podmiotu do przeprowadzenia lustracji Spółdzielni.
  - 16) podejmowanie decyzji o zatrudnianie członków Zarządu i zawieranie z nimi umów o pracę,
  - 17) wyrażanie zgody na udzielenie pełnomocnictwa do reprezentowania Spółdzielni w trybie art. 55 Ustawy Prawo spółdzielcze,
  - 18) podejmowanie uchwał na wniosek Zarządu w sprawach zawierania umów cywilno-prawnych dotyczących użytkowania nieruchomości,
  - 19) podejmowanie decyzji w sprawach wykluczenia lub wykreślenia członka,
  - 20) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w ustawie i Statucie.
2. W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza ponosi współodpowiedzialność za wykonanie planów finansowych i remontowych.
  4. Rada Nadzorcza ma prawo wyrażania swojej opinii w sprawach należących do kompetencji innych organów Spółdzielni.



§ 37

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący, a w razie jego nieobecności jego Zastępca, stosownie do potrzeb, lecz co najmniej raz na miesiąc.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być także zwołane na wniosek, co najmniej 3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej, co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały przy obecności minimum 5 osób ze składu Rady.
5. Rada Nadzorcza głosuje tylko w systemie za lub przeciw, bez głosów wstrzymujących się.
6. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej i jej komisji oraz wykonywanie czynności zaleconych przez Radę.
7. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni ani jej pracowników.
8. Rada Nadzorcza może powołać komisje stałe i czasowe do rozwiązania konkretnego problemu.
9. W posiedzeniach Rady Nadzorczej i poszczególnych komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu Spółdzielni oraz zaproszeni goście.
10. Członkowie Spółdzielni mogą uczestniczyć w posiedzeniach Rady Nadzorczej z wyłączeniem spraw członkowskich i osobistych członków Spółdzielni.



§ 38

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o wynagrodzeniu dla członków Rady Nadzorczej za udział w pracach Rady Nadzorczej Spółdzielni, i Komisjach Rady Nadzorczej w oparciu o art. 8<sup>2</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (Dz. U. z 2003 roku, Nr 119, poz. 1116; z późniejszymi zmianami).
2. Świadczenie byłoby wypłacane w formie ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i nie mogłoby być większe miesięcznie brutto niż:

a) dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej	60 %
b) dla Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej	58 %
c) dla Sekretarza i Przewodniczących Komisji	50 %
d) dla pozostałych członków Rady Nadzorczej	45 %

minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. nr 200, poz. 1679 z późniejszymi zmianami) w zaokrągleniu do pełnych dziesiątek kwoty netto.
3. W przypadku nieobecności w miesiącu na posiedzeniu Rady Nadzorczej wynagrodzenie nie byłoby wypłacane.
4. Zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie podlega również regulamin Rady Nadzorczej określający jej wewnętrzną strukturę, szczegółowy zakres działania, tryb



zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

### 7.3. ZARZĄD

#### § 39

1. Zarząd składa się z 3-ch osób wyłonionych w drodze konkursu.
2. Powołania i odwołania członka Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza.
3. Powołanie i odwołanie Zarządu odbywa się w głosowaniu tajnym. Uchwała o odwołaniu członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia pod rygorem nieważności.
4. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Walne Zgromadzenie może odwołać (w głosowaniu tajnym) członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium. Odwołanie następuje na wniosek członka Spółdzielni obecnego na Walnym Zgromadzeniu. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. Członkowie Zarządu zatrudniani są na podstawie umowy o pracę na zasadzie powołania na czas określony i nieokreślony.
7. Członkowie Zarządu mogą rozwiązać stosunek pracy za pisemnym wypowiedzeniem w każdym czasie. Obowiązują przy tym postanowienia Kodeksu Pracy.

#### § 40

1. Zarząd kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Kierowanie Spółdzielnią, jako zakładem pracy w rozumieniu kodeksu pracy należy do Prezesa Zarządu, jednoosobowo reprezentującego ten zakład wobec pracowników.
3. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawach lub w Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) współpraca z Radą Nadzorczą,
  - 2) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali,
  - 4) sporządzanie projektów:
    - a) regulaminów,
    - b) struktury organizacyjnej Spółdzielni przy akceptacji Rady Nadzorczej,
    - c) planów gospodarczych i finansowych,
    - d) opłat za lokale mieszkalne i o innym przeznaczeniu,
    - e) ustalanie programów działalności społecznej, sportowej i kulturalno-oświatowej,
    - f) kierowanie działalnością Spółdzielni w ramach uchwalonych planów.
  - 5) zabezpieczanie i ochrona majątku Spółdzielni,
  - 6) sporządzanie rocznych i kwartalnych sprawozdań, w tym finansowych i przekładanie ich do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
  - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 8) zawieranie umów z dostawcami mediów i usług dla Spółdzielni,
  - 9) sporządzanie projektów sposobu pokrycia strat lub podziału nadwyżki bilansowej,



- 10) współpraca z organami administracji lokalnej, służbami porządkowymi, sanitarnymi, organizacjami społecznymi i innymi w zakresie niezbędnym dla prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni i do realizacji planu gospodarczego,
- 11) realizacja uchwał Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia.

§ 41

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

§ 42

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają łącznie dwaj członkowie Zarządu lub pełnomocnik i członek Zarządu.
2. Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju.

#### 7.4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 43

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego z członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu. W tym przypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć, jako wspólnicy, członkowie władz lub pracownicy przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

#### 8. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 44

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom,
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem Spółdzielni.
3. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami,
5. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
6. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości według zasad określonych w odrębnych przepisach. Decyzję w sprawie poddania sprawozdania badaniu podejmuje Rada Nadzorcza w formie uchwały.
7. Pozostałe, nieopisane w niniejszym statucie zasady gospodarki Spółdzielni zawiera Dział VII art. 67 - 90 Ustawy prawo spółdzielcze.

§ 45



1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
  - 5) inne celowe na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, plany kosztów zarządzania nieruchomością, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
3. Zasady dokonywania odpisów na fundusz remontowy reguluje Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdego budynku:
  - 1) ewidencję przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust.1-2, 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 2) ewidencję wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
  - 3) koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości gruntowych oraz mienia Spółdzielni dzieli się proporcjonalnie na budynki mieszkalne.
  - 4) ewidencję i rozliczenie za media (centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zimna woda),

§ 46

1. Podział nadwyżki bilansowej oraz sposób pokrycia strat, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
2. Stratę bilansową pokrywa się w kolejności z funduszu zasobowego, udziałowego, a następnie z funduszu remontowego i innych funduszy.

§ 47

1. Spółdzielnia rozlicza działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi w następujący sposób: różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat, stanowiąca niedobór lub nadwyżkę zwiększa przychody lub koszty eksploatacji w roku następnym.
2. Wynik z działalności gospodarczej łącznie z pozostałymi kosztami i przychodami operacyjnymi i finansowymi oraz stratami i zyskami nadzwyczajnymi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podlega rozliczeniu zgodnie z § 47.

§ 48

1. Obowiązek wnoszenia opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości zgodnie z art. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz świadczenia na fundusz remontowy dotyczy:
  - 1) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu lub będących właścicielami lokali,
  - 2) osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
  - 3) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
  - 4) najemców lokali mieszkalnych,
  - 5) właścicieli garaży.



2. Wysokość opłat ustalana jest na podstawie planu kosztów sporządzanego przez Zarząd i zatwierdzanego przez Radę Nadzorczą.
3. Różnica między poniesionymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Różnica między kosztami dostawy zimnej wody, ciepła do lokali oraz podgrzania wody, a przychodami (zaliczkami) z tych tytułów (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
5. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz sposób rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. W regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:
  - 1) określenie jednostki organizacyjnej rozliczania poszczególnych kosztów (nieruchomość, budynek),
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów stałych oraz kosztów zmiennych (1m kw. powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, podzielników),
  - 3) zasady przyznawania bonifikaty użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat,
  - 4) zasady rozliczeń ryczałtowych dla lokali nieopomiarowanych.
7. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest okres 12 miesięcy.

§ 49

1. Opłaty, których mowa w § 49 wnoszone są, co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków Spółdzielni i pozostałych właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat lub zaliczek na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności dostawy zimnej wody oraz odbioru ścieków, podgrzania wody i centralnego ogrzewania oraz wywozu nieczystości, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków Spółdzielni i osoby niebędące członkami Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat (za wyjątkiem wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni) bezpośrednio na drodze sądowej. Do czasu rozstrzygnięcia sporu wnoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
5. Od niezapłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe – w uzasadnionych wypadkach Rada Nadzorcza ma prawo odstąpić od naliczania odsetek.
6. Uzasadnione koszty windykacji należności Spółdzielni z tytułu opłat obciążają tych dłużników, wobec których windykacja jest prowadzona.



7. Zarząd prowadzi rejestr wysokości zadłużenia członków i osób niebędących członkami Spółdzielni z tytułu opłat określonych w art. 4 ust. 1- 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 50

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
4. Zasady ustalania udziału członków Spółdzielni w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

§ 51

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw wewnątrz zajmowanego lokalu określonych w Regulaminie Porządku Domowego w Spółdzielni.
2. Naprawy i wymiany, obciążają bezpośrednio posiadacza danego lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń w częściach wspólnych powstałych z winy posiadacza lokalu lub osób z nim zamieszkałych, obciążają posiadacza lokalu.

§ 52

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wykończenie i wyposażenie lokali, mające trwałe charakter i podnoszące wartość użytkową lokalu.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, gdy jest połączone ze zmianami w układzie funkcjonalnym i użytkowym lokalu lub też zmianami konstrukcyjnymi, wymaga pisemnej zgody Zarządu.
3. Nakłady te dokonywane są na koszt użytkownika lokalu.

## 9. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 53

Spółdzielnia może być postawiona w stan likwidacji wskutek zgodnych uchwał Walnych Zgromadzeń zapadłych większością 3/4 głosów na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach, w odstępie, co najmniej dwóch tygodni.

§ 54

W przypadku likwidacji Spółdzielni, majątek pozostały po spłaceniu przypadających od niej należności, złożeniu do depozytu kwot na pokrycie należności spornych oraz po wypłaceniu udziałów, zostaje przeznaczony na cele wskazane w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.



Sposób, w jaki winna być przeprowadzona likwidacja oraz kolejność zaspokajania należności przypadających od spółdzielni, szczegółowo określa Ustawa Prawo spółdzielcze Dział XII art. 113 – 129,

§ 55

Do czasu zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym niniejszego Statutu, postanowienia dotychczasowego Statutu pozostają w mocy. W razie sprzeczności pomiędzy Statutem, a przepisami ustawy, stosuje się przepisy ustawy.

§ 56

Do czasu wydania nowych regulaminów, o których mowa w Statucie stosuje się dotychczasowe regulaminy, jeżeli nie są sprzeczne z przepisami Statutu. Zmiany statutu nie powodują utraty praw nabytych

§ 57

W sprawach nieuregulowanych w Statucie obowiązują przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych przepisów powszechnie obowiązujących.

§ 58

Statut wywołuje skutki prawne z dniem jego zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym w Gdańsku, jednocześnie unieważniając poprzedni Statut.

*Statut został uchwalony przez WZCz w dniu 24.06.2013r. uchwałą nr 7/2013 i zmieniony przez WZCz w dniu 27 czerwca 2016r. uchwałą nr 9/2016, zmieniony przez WZCz w dniu 19.06.2017r. uchwałą nr 9/2017, zmieniony przez WZCz w dniu 03.09.2018, uchwałą nr 13/2018*

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYLESIE”  
w Sopocie

GŁÓWNY KSIĘGOWY  
- CZŁONEK ZARZĄDU  
SM Przylesie w Sopocie

*Danuta Duńska-Kościewicz*

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„PRZYLESIE”

*Piotr Kurdziel*



*na zgodność*

*17.06.2018*  
*Sekretarz Sądu*