

# STATUT

## Spółdzielni Mieszkaniowej w Opolu

### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: „Spółdzielnia Mieszkaniowa w Opolu”, w skrócie: „SM w Opolu” zwana w treści dalej: „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Opole, ul. Kazimierza Sosnkowskiego nr 40-42.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz. 1443), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz. 1222) oraz innych ustaw i niniejszego statutu.
4. Wydzielone w Spółdzielni cztery Osiedla obejmują:
  - 1) Osiedle Nr I, obejmujące następujące budynki mieszkalne wraz z towarzyszącą infrastrukturą i przyległymi terenami:
    - a) budynki przy ulicy Stefana „Grota” Roweckiego 4 A-E, 5 A-E, 6 A-E, 7 A-H, 8 A-C, 9 A-G, 10 A-G, 11 A-L, 12 A-E, 13, 14,
    - b) budynki przy ulicy Jana Bytnara „Rudego” 3 A-C, 4 A-D, 5 A-C, 6 A-C, 9, 10 A-E, 11 A-F, 12 A-E, 13,
    - c) budynki przy ulicy Jana Stanisława Jankowskiego 3, 5, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 38, 40, 42
  - 2) Osiedla Nr II, obejmujące następujące budynki mieszkalne wraz z towarzyszącą infrastrukturą i przyległymi terenami:
    - a) budynki przy ulicy Jana Bytnara „Rudego” 14 A-D, 15, 15 A-F, 16 A-D, 17, 18 A-E, 19 A-B, 20 A-B, 21 A-D,
    - b) budynki przy ulicy Emila Fieldorfa 4A-B, 6, 8 A-C, 10 A-B, 12, 14,
    - c) budynki przy ulicy Majora Hubala 1, 3 A-D, 4, 5 A-F, 12 A-D, 13 A-F, 14 A-D, 16 A-D, 17 A-B, 18 A-C, 20 A-D, 25 A, 25 B, 27 A-D,
    - d) budynki przy ulicy Kazimierza Pużaka 20 A-B, 22 A-C, 24 A-F, 26 A-C, 28 A-B, 30 A-C, 32 A-D, 34 A-C, 36 A-B, 38 A-C, 40 A-D, 42 A-C, 44 A-C, 46 A-C, 48 A-C
  - 3) Osiedle Nr III, obejmujące następujące budynki mieszkalne wraz z towarzyszącą infrastrukturą i przyległymi terenami:
    - a) budynki przy ulicy Szarych Szeregów 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 A-B, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70,
    - b) budynki przy ulicy Batalionu „Zośka” 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,

- c) budynki przy ulicy Skautów Opolskich 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19,
  - d) budynki przy ulicy Dąbrowszczaków 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14,
  - e) budynki przy ulicy Batalionu „Parasol” 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21,
- 4) Osiedle Nr IV, obejmujące następujące budynki mieszkalne wraz z towarzyszącą infrastrukturą i przyległymi terenami:
- a) budynki przy ulicy Kaliskiej 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14,
  - b) budynki przy ulicy Bielskiej 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61,
  - c) budynek przy ulicy Wiejskiej 173 A-B,
  - d) budynki przy ulicy Piotrkowskiej 11 A-D,
  - e) budynki przy Alei Wincentego Witosa 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24,
  - f) budynki przy ulicy Chełmskiej 5, 7, 9, 11, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40,
  - g) budynki przy ulicy Kieleckiej 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 21,
  - h) budynki przy ulicy Cieszyńskiej 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30.

## **§ 2**

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

## **§ 3**

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, jak również innych potrzeb, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, w tym miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach.

## **§ 4**

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) skreślony
- 2) skreślony
- 3) budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w tych budynkach, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 4) budowa lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 5) skreślony
- 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w tych budynkach,
- 7) prowadzenie działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej dla członków Spółdzielni, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych (świetlice, kluby, kółka zainteresowań, itp.),

- 8) wynajmowanie mieszkań członkom oraz innym osobom fizycznym lub prawnym,
- 9) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
- 10) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 11) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.

## **§ 5**

1. skreślony
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą, w tym tworzyć wydzielone zakłady związane bezpośrednio z realizacją celów określonych w § 3 statutu, a w szczególności może prowadzić:
  - 1) działalność budowlaną i remontową na potrzeby własne i osób trzecich,
  - 2) usługi inwestycyjne, w tym powiernictwa i nadzoru inwestycyjnego, na potrzeby własne i osób trzecich,
  - 3) działalność gospodarczą mającą na celu pozyskiwanie środków finansowych, w celu nabywania terenów na własność,
  - 4) działalność w dziedzinie rynku kapitałowego w celu uzyskania odsetek od wkładów oszczędnościowych i środków na rachunkach bankowych, obligacji i udziałów.
3. Dochody uzyskane z działalności wymienionej w ust. 2 Spółdzielnia przeznaczają na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i inne wymienione w statucie.

## **§ 5a**

Wartością rynkową lokalu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym w rozumieniu statutu, jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010r., Nr 102, poz. 651, z późniejszymi zmianami).

## **II WPISOWE I UDZIAŁY**

## **§ 6**

1. Opłaty członkowskie osób ubiegających się o lokal mieszkalny, lokal o innym przeznaczeniu lub miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym wynoszą:
  - 1) wpisowe 60 zł (sześćdziesiąt złotych),
  - 2) udział 120 zł (sto dwadzieścia złotych).
2. Członek Spółdzielni obowiązany jest wpłacić minimum jeden udział.
3. Osoby występujące o członkostwo z tytułu ubiegania się o lokal mieszkalny, lokal o innym przeznaczeniu lub miejsce w garażu wielostanowiskowym wnoszą tylko jeden raz wpisowe.
4. Wpisowe i udziały należy uiścić w terminie 7 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa.
5. Członek Spółdzielni, który nabył prawo do każdego kolejnego lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego bądź do ułamkowego udziału

w prawie do tych lokali obowiązany jest każdorazowo wpłacić udziały w ilości i wysokości określonej w ust. 1 punkt 2 i w ust. 2 w terminie do 30 dni od daty uzyskania tego prawa

6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
7. Udziały byłego członka, w kwocie nominalnej, wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo i pod warunkiem, że udziały te nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni. Wypłata ich następuje w terminie 30 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego, na pisemne żądanie byłego członka lub osób uprawnionych.
8. W wypadku wniesienia przez członka więcej niż jednego udziału z tytułu uzyskania prawa do więcej niż jednego lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, w razie zbycia przez niego prawa do jednego z tych lokali, Spółdzielnia zwraca członkowi, na jego żądanie, wpłaty dokonane na udziały przekraczające wymaganą ilość określoną w ust. 1–2 i w ust. 5. Warunki i termin zwrotu określa ust. 7.
9. Spółdzielnia wypłaca udziały osobie wskazanej przez członka w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu, po śmierci członka, w terminie określonym w ust. 7.
10. Udziały nabyte na podstawie art. 16a ustawy Prawo spółdzielcze, o ile są niższe od wartości określonej w ust. 1 należy uzupełnić do wysokości wynikającej z przepisu statutu, w terminie 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wysokości kwoty uzupełniającej.

### **III. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.**

#### **§ 7**

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie choćby spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego bądź spółdzielcze własnościowe prawo albo prawo odrębnej własności do lokalu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym przysługiwało tylko jednemu z nich.  
Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna z tym, że takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:
  - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 3) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu,

- 4) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, o ile nie zachodzą okoliczności opisane w §12 ust. 3 statutu,
  - 5) ułamkowy udział w prawie do lokali wymienionych w punktach 2 – 4.
- 4a. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. Członkiem Spółdzielni może być także osoba, która na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy oczekuje na ustanowienie:
- 1) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w Domu Złotej Jesieni, przy ul. Hubala 4 w Opolu,
  - 2) prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
  - 3) prawa odrębnej własności do lokalu użytkowego, w tym garażu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.
6. Członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, za wyjątkiem członków oczekujących na lokale w „Domu Złotej Jesieni”, mają pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego, o ile zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma członek legitymujący się najniższym numerem umowy, określającej kolejność przydziału mieszkania. Warunkiem przeniesienia własności lokalu na tego członka jest wpłata pełnej wartości rynkowej lokalu. Przez niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe rozumie się brak tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni.
7. Informację o możliwości nabycia lokalu w drodze bezprzetargowej, skierowaną do członków, o których mowa w §7 ust. 6 statutu Spółdzielnia ogłasza w prasie lokalnej, a także na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicy w siedzibie Spółdzielni.

## **§ 8**

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
2. O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Zarząd w formie uchwały. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone podpisem dwóch członków Zarządu na deklaracji z adnotacją o dacie uchwały o przyjęciu w poczet członków.

3. Decyzja o przyjęciu, bądź odmowie przyjęcia do Spółdzielni powinna być podjęta najdalej w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji, o ile osoba ubiegająca się o członkostwo spełnia warunki określone w § 7 statutu. Zainteresowanego Zarząd winien zawiadomić najdalej w ciągu 14 dni od dnia podjęcia decyzji.
4. W przypadku decyzji odmownej należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Od decyzji Rady Nadzorczej dalsze odwołania nie służą.
5. Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nabywcy ekspektatywy odrębnej własności lokalu, nabywcy prawa odrębnej własności lokalu i ich spadkobierców, zapisobierców i licytanta z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 3 statutu oraz osób, którym przysługuje roszczenie określone w § 36, § 37 i w §38 ust. 1, 1a, 3 statutu, o ile osoby te odpowiadają wymaganiom statutu.

### **§ 9**

1. Spółdzielnia zawiera z członkiem oczekującym na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w Domu Złotej Jesieni, przy ul. Hubala 4 w Opolu, w terminie trzech miesięcy od daty przyjęcia w poczet członków umowę, określającą kolejność uzyskania mieszkania uzgodnionej wielkości.
2. Z osobą przyjętą w poczet członków na podstawie § 16 statutu Spółdzielnia zawiera umowę zachowując numer umowy zawartej z byłym członkiem.
3. skreślony
4. Szczegółowe zasady zawierania umów określających kolejność uzyskania mieszkania w Domu Złotej Jesieni oraz prowadzenia rejestru tych umów określa właściwy regulamin.

### **§ 10**

1. Członek Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następnego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się dzień następujący po upływie okresu wypowiedzenia.
3. Jeżeli zgodnie z wolą członka przekazanie lokalu Spółdzielni, bądź osobie na rzecz której członek zbył prawo do lokalu nastąpi przed okresem wypowiedzenia, w takiej sytuacji za dzień wystąpienia ze Spółdzielni uważa się dzień, w którym Zarząd przyjął rezygnację członka Spółdzielni, na podstawie dokumentów dotyczących zbycia prawa do lokalu.
4. Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w danym roku.
5. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka lub w wyniku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Spółdzielni, o której mowa w § 13 – 14 i w § 35 statutu. Uchwały w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
6. skreślony

## **§ 11**

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w przypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Podstawę wykluczenia może stanowić:
  - 1) świadome działanie na szkodę Spółdzielni,
  - 2) poważne naruszenie zasad współżycia społecznego,
  - 3) uporczywe nie wypełnianie obowiązków statutowych lub poważne naruszenie postanowień statutu i regulaminów, a w szczególności nie wykonywanie istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, w tym zaleganie z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącymi mienie Spółdzielni, zaleganie ze spłatą kredytu i odsetek,
  - 4) uciążliwe naruszanie spokoju i porządku w miejscu zamieszkania oraz korzystanie z lokalu niezgodne z jego przeznaczeniem,
  - 5) świadome wprowadzanie Spółdzielni w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

## **§ 12**

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności w wyniku:
  - 1) nie wpłacenia w terminie wpisowego, udziału, kwoty uzupełniającej udział lub wymaganego wkładu, nie wnoszenia w terminie opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokal członka, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącymi mienie Spółdzielni oraz opłat związanych ze spłatą kredytu i odsetek,
  - 2) umownego lub sądowego podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni, o ile nie zachodzą okoliczności określone w § 7 ust. 4 , ust 4a i ust. 5 statutu,
  - 3) rozwiązania lub nieważności umowy o budowę lokalu,
  - 4) zbycia prawa do lokalu i nie wystąpienia ze Spółdzielni, o ile nie zachodzą okoliczności określone w § 7 ust 4, ust 4a i ust 5 statutu,
  - 5) braku możliwości nawiązania kontaktu z członkiem Spółdzielni oczekującym na mieszkanie, przez okres dwóch lat,
  - 6) nie przyjęcia przez członka oczekującego na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w Domu Żłotej Jesieni, przy ul. Hubala 4 w Opolu, żadnej z trzech kolejnych ofert na mieszkanie wysłanych listem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, przy czym brak pisemnej odpowiedzi na ofertę, mimo prawidłowego doręczenia, uważa się jako jej nie przyjęcie,
  - 7) orzeczenia sądowego,

- 8) nie zgłoszenia przez członka oczekującego na mieszkanie w Spółdzielni gotowości zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie własności kolejnych trzech lokali mieszkalnych, zgodnie z §7 ust. 6,
  - 9) nie podpisania w wyznaczonym terminie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w sprawie wykreślenie z rejestru członków właścicieli lokali, dla których zastosowanie mają przepisy art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, o ile nie zachodzą okoliczności opisane w §4 pkt 10) statutu, a członkowie Spółdzielni nie posiadają prawa własności, bądź spółdzielczego prawa do innych lokali znajdujących się w nieruchomościach stanowiących współwłasność Spółdzielni.

### **§ 13**

1. Uchwałę o wykluczeniu członka, wykreśleniu z rejestru członków lub wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
2. Zarząd powinien zawiadomić zainteresowanego członka pisemnie o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej. Zawiadomienie powinno być doręczone co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej i zawierać informację o przedmiocie obrad oraz o prawie członka do złożenia wyjaśnień w formie ustnej lub pisemnej. O terminie posiedzenia należy powiadomić również małżonka członka, w przypadku, gdy uchwała może spowodować utratę spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Jeżeli zainteresowany członek - mimo prawidłowego zawiadomienia - nie przybędzie na posiedzenie, Rada Nadzorcza rozpatrzy wniosek bez jego udziału.
4. O wykluczeniu, wykreśleniu z rejestru członków lub wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego listem poleconym w ciągu 14 dni od daty powzięcia uchwały. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem i wskazywać tryb oraz termin wniesienia odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub zaskarżenia uchwały do sądu.
5. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Pisma zwrócone na skutek nie podjęcia pomimo prawidłowego zawiadomienia mają moc prawną doręczenia.

### **§ 14**

1. Członek Spółdzielni, wobec którego Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o wykluczeniu, wykreśleniu lub wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ma prawo:
  - 1) odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty doręczenia uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu bądź wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wraz z uzasadnieniem oraz być obecny przy rozpatrywaniu tego odwołania i je popierać, albo



- 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia uchwały o wykluczeniu, wykreśleniu lub wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wraz z uzasadnieniem.
2. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia, wykreślenia albo wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
3. O terminie Walnego Zgromadzenia (każdej jego części) odwołujący się członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony przez Zarząd pisemnie, na adres ostatnio przez niego podany, co najmniej trzy tygodnie przed zwołaniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zapis § 13 ust. 5 statutu stosuje się odpowiednio. Jeżeli członek Spółdzielni, prawidłowo zawiadomiony na obrady nie przybędzie, Walne Zgromadzenie rozpatrzy odwołanie bez jego udziału.
4. Walne Zgromadzenie powinno rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu wymienionego w ust.1 pkt.1, jeżeli odwołujący się usprawiedliwił opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami.
5. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony przez Zarząd w ciągu 14 dni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Zapis § 13 ust. 5 statutu stosuje się odpowiednio.
6. Wykluczenie, wykreślenie lub wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu staje się skuteczne z chwilą:
  - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,
  - 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

## **§ 15**

Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej.

## **§ 16**

W razie ustania członkostwa w okresie oczekiwania na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w Domu Złotej Jesieni, małżonek byłego członka, bądź jego dziecko, o ile spełniają warunki określone w statucie i stosownym regulaminie, mają roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i uzyskanie prawa do lokalu w trybie przysługującym byłemu członkowi.

## § 17

### 1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) prawo używania przez czas nie określony bądź określony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie aktu notarialnego, umowy lub przydziału,
- 2) skreślony
- 3) skreślony
- 4) skreślony
- 4a) żądanie, na pisemny wniosek, zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia własności lokalu mieszkalnego bądź użytkowego lub ułamkowego udziału lokalu z miejscami postojowymi, o ile przysługuje mu spółdzielcze prawo do tych lokali bądź do miejsca postojowego i jeżeli spełnia warunki wynikające z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutu,
- 5) prawo uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową o budowę tego lokalu, po spełnieniu warunków wynikających z ustawy oraz statutu,
- 6) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
- 7) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz innych zebrań członków, a także prawo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
- 8) prawo wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni,
- 9) prawo otrzymania odpisu obowiązującego statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni, z wyłączeniem uchwał w sprawach indywidualnych, nie dotyczących zainteresowanego członka, protokołów obrad organów Spółdzielni, z wyłączeniem spraw indywidualnych, nie dotyczących zainteresowanego członka, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. 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 interesami Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę,
- 10) skreślony,
- 11) prawo przeglądania w siedzibie Spółdzielni:
  - a) rejestru członków,
  - b) własnych akt członkowskich,
- 12) prawo uzyskania od organów Spółdzielni informacji o działalności Spółdzielni, jej wynikach oraz zamierzeniach, a także prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,

- 13) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat za używanie lokalu oraz zaskarżania zasadności zmiany ich wysokości na drodze postępowania wewnątrzspółdzielczego lub na drodze sądowej,
  - 14) prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia, o ile są sprzeczne z postanowieniami statutu, dobrymi obyczajami, godzą w interesy Spółdzielni, albo mają na celu pokrzywdzenie jej członka. Jednakże prawo zaskarżenia do sądu uchwały w sprawie wykluczenia, wykreślenia z rejestru członków lub wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przysługuje wyłącznie członkowi, którego ta uchwała dotyczy,
  - 15) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunków prawnych pochodnych z członkostwa w Spółdzielni lub dochodzenia swych praw na drodze sądowej,
  - 16) prawo składania wyjaśnień, osobiście lub przez pełnomocnika, na posiedzeniach organów rozpatrujących jego sprawę wskutek odwołania.
  - 17) prawo do ujawnienia w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
  - 18) prawo rozporządzania swoimi roszczeniami do Spółdzielni o wypłatę ich równowartości ze skutecznością od dnia, w którym roszczenia te stały się wymagalne,
  - 19) prawo do uzyskiwania zaświadczeń o stanie, wartości i wielkości zajmowanego lokalu.
2. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 punkt 9, z wyjątkiem odpisu statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

## **§ 18**

Członek Spółdzielni obowiązany jest:

- 1) wnieść wpisowe i udziały, w ilości wynikającej z § 6 ust. 1, ust. 2 i ust. 5 statutu,
- 2) wnieść wkład budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego umową,
- 2a) wnieść wkład mieszkaniowy w przypadku zawierania umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu,
- 3) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu, przewidziane w przepisach odrębnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
- 4) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz świadczyć na fundusz remontowy, przez uiszczanie opłat co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca, o ile przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu bądź jest właścicielem lokalu,
- 5) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:
  - a) z tytułu spłaty kredytów i odsetek,

- b) poniesionych, a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania lub podziału nieruchomości,
  - c) kosztów poniesionych z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność,
  - d) kosztów poniesionych z tytułu określenia stanu i wartości zajmowanego lokalu,
- 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę oraz uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni,
  - 7) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu, opartych na nich regulaminów, a także dobrych obyczajów oraz stosować się do uchwał organów samorządowych Spółdzielni,
  - 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
  - 9) zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach danych mających wpływ na stosunki cywilno - prawne ze Spółdzielnią, w tym o zmianie adresu dla doręczania korespondencji,
  - 10) zezwolić na wstęp do lokalu z powodu konieczności przeprowadzenia remontu, usunięcia awarii oraz odczytu urządzeń pomiarowych, a także w celu okresowego przeglądu stanu technicznego lokalu, jak również w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka,
  - 11) użytkować lokal, do którego przysługuje mu prawo, zgodnie z jego przeznaczeniem.

## **§ 19**

1. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni, wnoszą opłaty wynikające z poniesionych przez Spółdzielnię kosztów związanych z:
  - 1) utrzymaniem lokali mieszkalnych, do których przysługuje im prawo, a w szczególności z:
    - a) centralnym ogrzewaniem,
    - b) dostawą ciepła w celu podgrzania wody,
    - c) dostawą wody i odprowadzaniem ścieków,
    - d) opłatami za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
    - e) rozliczaniem mediów,
    - f) podatkiem od nieruchomości z wyłączeniem lokali na odrębnej własności,
    - g) eksploatacją dźwigów,
  - 2) eksploatacją nieruchomości wspólnej, a w szczególności z:
    - a) eksploatacją,
    - b) energią elektryczną,
    - c) konserwacją i przeglądami technicznymi,
    - d) ubezpieczeniami,
  - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 4) ogólnym zarządzaniem Spółdzielnią,

- 5) wynagrodzeniem i obsługą organów samorządowych,
  - 6) działalnością społeczną i oświatowo – kulturalną,
  - 7) odpisami na fundusze celowe (w tym na fundusz remontowy).
2. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 wynika z rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku w nieruchomości. Jednostką rozliczeniową kosztów jest lokal, 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, jedna osoba w nim zameldowana, a także zamieszkała, wskazanie urządzeń pomiarowych lub innych urządzeń dopuszczonych do rozliczeń. Minimalna ilość osób w lokalu przyjęta do celów rozliczenia kosztów związanych z dźwigami nie może być mniejsza niż 1.
  3. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi określa się wg powykonawczej dokumentacji technicznej budynku. Zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi reguluje właściwy regulamin.
  4. Wysokość składników opłat uchwała właściwa Rada Osiedla, z zastrzeżeniem §105 ust. 2 punkt 8 statutu.
  5. Wysokości opłat za lokale mieszkalne i użytkowe zajmowane bez tytułu prawnego mogą być podwyższone o 200% należnych opłat za dany lokal.
  6. Czynsz za najem lokali może być ustalony w drodze przetargu lub negocjacji.
  7. Osoby wskazane w ust. 1 mają prawo kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej, w terminie sześciu tygodni od dnia zawiadomienia.
  8. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, a posiadające tytuł prawny do lokalu, ponoszą opłaty za lokale według zasad określonych w statucie.
  9. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zawiadamia na piśmie członków oraz inne osoby nie będące członkami, którym przysługują prawa do lokali. Pisemne zawiadomienia dostarczane są do lokatorskich skrzynek pocztowych, przypisanych do lokali mieszkalnych, do których zainteresowanym przysługują prawa, o ile nie wskażą oni Spółdzielni innego adresu do korespondencji. W takim przypadku zawiadomienia wysyłane są listem poleconym. Osoba dostarczająca zawiadomienia do skrzynek pocztowych potwierdza powyższe podpisując stosowne oświadczenie. Członkom oraz innym osobom posiadającym prawa do lokali użytkowych bądź miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym zawiadomienia o zmianie wysokości opłat dostarczane są listem poleconym na wskazany adres.

## **§ 20**

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lub najemcy do dyspozycji lokalu, a ustaje z dniem przekazania lokalu Spółdzielni. Za opłaty, o których mowa w § 18 punkt 4 i w § 19 statutu, solidarnie z członkami lub najemcami odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia pobiera

odsetki ustawowe.

3. Po uregulowaniu należności głównej Zarząd może w wyjątkowo uzasadnionych przypadkach odstąpić od dochodzenia odsetek w całości lub części.
4. Osoby obowiązane do ponoszenia opłat, nie mogą potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.

#### **§ 21**

Zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami lokali oraz obowiązki stron w zakresie napraw wewnątrz lokali określa właściwy regulamin, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **IV. POSTĘPOWANIE WEWNATRZSPÓŁDZIELCZE**

#### **§ 22**

1. Wnioski członków kierowane do Zarządu winny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca.  
W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunków prawnych pochodnych z członkostwa w Spółdzielni Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie. Zarząd jest zobowiązany pouczyć członka o służącym mu prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej od decyzji Zarządu, odmawiającej uwzględnienia jego wniosku. Odwołanie do Rady Nadzorczej powinno zostać wniesione w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od jego wniesienia, a następnie doręczyć odwołującemu w terminie 14 dni odpis uchwały wraz z uzasadnieniem. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w trybie odwoławczym dalsze odwołanie nie służy.
3. Od uchwały Rady Nadzorczej, podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje, w ciągu 30 dni od daty jej otrzymania na piśmie wraz z uzasadnieniem, odwołanie do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed zwołaniem jego pierwszej części. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
4. Jeżeli we wniesionym odwołaniu członek przedstawi nowe fakty i dowody nie znane przy pierwszym rozpatrywaniu sprawy - Zarząd lub Rada Nadzorcza mogą zmienić poprzednią uchwałę, o ile będzie ona korzystna dla członka, nie przekazując odwołania właściwemu organowi do dalszego rozpatrzenia.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia, sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie członka może być zaskarżona do sądu. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia przez tego członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia

odbycia Walnego Zgromadzenia. W przypadku, gdy przepisy Prawa spółdzielczego lub statutu wymagają zawiadomienia członka o uchwale Walnego Zgromadzenia termin sześciotygodniowy biegnie od dnia otrzymania zawiadomienia.

6. Organ Spółdzielni powołany do rozpatrzenia odwołania powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeśli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Jeżeli uchybienie terminu nastąpiło z przyczyn leżących po stronie organów Spółdzielni, wnioski członków będą rozpatrzone niezależnie od upływu w/w terminów.
8. Członek może dochodzić swych praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
9. Fakt kwestionowania zasadności opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie zwalnia członka z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości. W przypadku kwestionowania wysokości opłat na drodze sądowej, członkowie ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości, nie dotyczy to jednak opłat niezależnych od Spółdzielni, a w szczególności: dostawy energii cieplnej, ciepłej wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków, energii elektrycznej, opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz podatków i opłat publiczno-prawnych.
10. W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym zapisy §13 ust. 5 statutu stosuje się odpowiednio.

## **V. PRAWO DO LOKALU**

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

#### **§ 23**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią, w formie pisemnej, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Członkowie Spółdzielni, którzy w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych posiadali przydział lokalu mieszkalnego na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu zachowują spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz ponieść koszty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie, przy czym zapisy § 20 ust.1 stosuje się odpowiednio.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Do ochrony tego prawa mają zastosowanie przepisy o ochronie własności.

4. Wkład mieszkaniowy stanowi różnicę między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

#### **§ 24**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
4. skreślony

#### **§ 25 - skreślony**

#### **§ 26**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem, w formie aktu notarialnego, umowę ustanowienia i przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy, będących zobowiązaniami Spółdzielni, przez wniesienie wkładu mieszkaniowego, w tym w szczególności spłaty odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem punktu 2,
  - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 18 punkt 4 i w § 19 statutu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. skreślony

#### **§ 27**

Niedopuszczalne jest przeniesienie przez Spółdzielnię na osobę, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, prawa własności tego lokalu w Domu Złotej Jesieni, przy ul. Hubala 4 w Opolu, z uwagi na specjalne przeznaczenie obiektu.



### **§ 27a**

1. Członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o lokal mieszkalny w Domu Złotej Jesieni, przy ul. Hubala 4 w Opolu, może być osoba fizyczna, która posiada wymagany wkład mieszkaniowy oraz osiągnęła wiek emerytalny lub przysługuje jej renta stała bądź renta socjalna stała, za wyjątkiem osób wymagających stałej opieki lub poruszających się na wózkach inwalidzkich.
2. Z członkiem, ubiegającym się o lokal mieszkalny w Domu Złotej Jesieni, przy ul. Hubala 4 w Opolu, Spółdzielnia zawiera wyłącznie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w Domu Złotej Jesieni, przy ul. Hubala 4 w Opolu, z uwagi na specjalny charakter całego obiektu, nie może wynajmować lub oddać w bezpłatne używanie przysługujący mu lokal, bądź jego część. Niemożliwa jest również zmiana sposobu korzystania z tego lokalu lub zmiana jego przeznaczenia.
4. Członek, który zajmuje lokal na zasadzie lokatorskiego prawa do lokalu w Domu Złotej Jesieni, przy ul. Hubala 4 w Opolu, nie ma prawa meldowania (na pobyt stały) w tym lokalu innych osób, chyba że osoby te spełniają warunki określone w ust. 1.
5. Naruszenie postanowień ust. 3 i ust. 4 stanowi podstawę do wykluczenia członka ze Spółdzielni.

### **§ 27b**

1. Członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w Domu Złotej Jesieni, przy ul. Hubala 4 w Opolu, a do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłacanego innej, uprawnionej osobie. Podstawą określenia wysokości wkładu mieszkaniowego jest wartość rynkowa lokalu. Członek obowiązany jest wnieść wymagany wkład mieszkaniowy określony w umowie, przed jej zawarciem.
2. W uzasadnionych przypadkach wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka, może być rozłożone na raty, za zgodą Zarządu Spółdzielni.
3. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w Domu Złotej Jesieni, przy ul. Hubala 4 w Opolu, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. Należność z tytułu wkładu stanowi taką samą część wartości lokalu, zaktualizowanej według wartości rynkowej, jaką część wartości lokalu stanowił wkład mieszkaniowy w dacie zawarcia umowy o ustanowienie prawa do tego lokalu.
4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w Domu Złotej Jesieni, przy ul. Hubala 4 w Opolu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane

według wartości rynkowej lokalu. Wkład mieszkaniowy wypłacany osobom uprawnionym nie może być wyższy od wkładu uzyskanego od członka, obejmującego ten lokal. Waloryzacji wkładu dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia prawa do lokalu.

5. Spółdzielnia potrąca z wypłacanego wkładu swoje roszczenia powstałe w związku z eksploatacją lokalu zgodnie z postanowieniami regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą oraz zaległe opłaty, o których mowa w § 18 punkt 4 i w § 19 statutu.
6. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w § 35 ust. 2 statutu.
7. Wykonanie operatu szacunkowego określającego wartość rynkową lokalu, o której mowa w ust. 3 i w ust. 4, Spółdzielnia zleca rzeczoznawcy majątkowemu. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu obciążają osobę, której przysługuje zwrot wkładu.
8. Wpłata wkładu mieszkaniowego, o której mowa w ust. 4, następuje w terminie 30 dni od daty dokonania wpłaty wkładu mieszkaniowego przez członka obejmującego ten lokal na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w Domu Żółtej Jesieni, przy ul. Hubala 4 w Opolu. Spółdzielnia może w terminie 30 dni od daty przekazania jej do dyspozycji lokalu mieszkalnego wypłacić osobie uprawnionej 50 % wartości wkładu określonego jak w ust. 4, pomniejszonej o potrącenia, o których mowa w ust. 5, zaś pozostałą część powinna wypłacić w terminie określonym w pierwszym zdaniu.

**§ 28** - skreślony

**§ 29** - skreślony

**§ 30** - skreślony

**§ 31** - skreślony

**§ 32** - skreślony

**§ 33** - skreślony

**§ 34** - skreślony

### **§ 35**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach wskazanych w statucie. W razie, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu były członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od byłego członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.
3. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego może nastąpić po podjęciu przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwały o wygaśnięciu tego prawa, z następujących przyczyn:
  - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub

niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,

- 2) jeżeli członek jest w zwłóce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 18 punkt 4 i §19 statutu za 6 miesięcy,
  - 3) jeżeli niedotrzymane zostaną terminy wskazane w § 36 i § 37 statutu.
4. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę wobec jednego albo obojga małżonków.
  5. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy § 13 i § 14 statutu.

### **§ 36**

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien pod rygorem wygaśnięcia tego prawa w terminie jednego roku od dnia śmierci członka złożyć deklarację członkowską.
2. Małżonkowi, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego po śmierci współmałżonka, a który nie dokonał czynności, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia wyznacza dodatkowy 6 - miesięczny termin uprzedzając o skutkach jakie może spowodować niezachowanie tego terminu. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Postanowienia, o których mowa w ust. 1 nie naruszają uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
4. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, które przypadło jednemu z małżonków po śmierci drugiego małżonka, osobami uprawnionymi do zwrotu środków finansowych, o których mowa w § 39 statutu jest pozostały przy życiu małżonek (który prawo to utracił) bądź jego spadkobiercy.

### **§ 37**

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy 6 miesięczny termin, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu

Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

3. W wypadku, o którym mowa w ust. 1, o ile nie zostało wszczęte postępowanie sądowe o podział majątku obejmującego w szczególności spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, zawiadomienie Spółdzielni, któremu z byłych małżonków przypadło to prawo wraz ze związanym z nim wkładem mieszkaniowym, winno być złożone w formie umowy o podział majątku dorobkowego, spisanej przez notariusza.
4. W razie konieczności potwierdzenia przez Spółdzielnię wysokości zgromadzonego wkładu mieszkaniowego zwaloryzowanego do wartości rynkowej, operat szacunkowy określający tę wartość wykonywany jest na zlecenie i koszt osoby zainteresowanej.

### **§ 38**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 37 statutu, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
  - 1a. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w wyniku ustania członkostwa bądź w związku z podjętą przez Radę Nadzorczą uchwałą, o której mowa w § 35 statutu, lub w następstwie nie dokonania czynności, opisanych w § 36 statutu, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
2. skreślony
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i w ust. 1a konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. skreślony
5. skreślony
6. skreślony

### **§ 38a**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 38 ust.1 i ust. 1a statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa, wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu, określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego część zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Spółdzielnia potrąca z wypłacanego wkładu kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 18 punkt 4 i w § 19 statutu.
3. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez członka uzyskującego spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
4. Spółdzielnia wypłaca wkład mieszkaniowy osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa w terminie 30 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez członka uzyskującego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
5. Operat szacunkowy wykonywany jest na zlecenie i koszt uprawnionego do zawarcia umowy.

### **§ 38b**

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizujący roszczenie w trybie § 38 ust.1 i ust. 1a statutu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa, zgodnie z § 38a oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy przypadającego na ten lokal wraz z odsetkami.
2. W razie darowizny zgromadzonego w Spółdzielni wkładu na rzecz osoby obejmującej lokal mieszkalny w trybie § 38a przez osobę, która utraciła prawo do tego lokalu, umowa darowizny winna mieć formę aktu notarialnego.

### **§ 39**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami stosownego regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
  - 1a. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy, nominalną kwotę umorzenia kredytu w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 18 punkt 4 i § 19 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
  - 1b. Wykonanie operatu szacunkowego określającego wartość rynkową lokalu Spółdzielnia zleca rzeczoznawcy majątkowemu.
2. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w § 35 ust.2.
  - 2a. Wartość rynkową lokalu określa się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, zaś rozliczeń, o których mowa w ust.1a dokonuje się na dzień opróżnienia lokalu.

2b. Wpłata wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 1, następuje w terminie 30 dni od daty dokonania wpłaty przez nabywcę lokalu wyłonionego zgodnie z zapisami § 7 ust. 6 statutu. W przypadku braku zainteresowania lokalem przez osoby, o których mowa w § 7 ust. 6 statutu, Spółdzielnia przystępuje do przetargu nieograniczonego na nabycie uprawnień do zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia własności lokalu. Przetarg przeprowadza się na podstawie stosownego regulaminu, uchwalonego przez Radę Nadzorczą. W wypadku braku rozstrzygnięcia przetargu, Spółdzielnia może wypłacić osobie uprawnionej 50% wartości rynkowej, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, pomniejszonej o potrącenia, o których mowa w ust. 1a, zaś pozostałą kwotę wypłaca po zawarciu umowy z nabywcą lokalu.

3. skreślony

4. skreślony

5. Wszelkie zmiany w zakresie funkcji i układu architektonicznego pomieszczeń w lokalu, wykonane bez zgody Spółdzielni, przekazujący lokal obowiązany jest na żądanie Spółdzielni usunąć w wyznaczonym terminie, a w przypadku zaniechania, zostaną one usunięte przez Spółdzielnię, przy czym koszt prac zostanie potrącony z wypłacanych: wartości rynkowej lokalu bądź wkładu mieszkaniowego.

6. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przed dniem 31 lipca 2007 r., wniesiony wkład mieszkaniowy, wypłacany osobom uprawnionym, waloryzuje się według przepisów obowiązujących w dacie wygaśnięcia tego prawa do lokalu. Przepisy ust. 1a – 2b stosuje się odpowiednio.

7. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności dokonanych przy zawieraniu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności tego lokalu.

**§ 40** - skreślony

**§ 41** - skreślony

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

### **§ 42**

1. Członkowie Spółdzielni, którzy w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych posiadali własnościowe prawo do lokalu na podstawie: przydziału, umowy lub postanowienia sądu, zachowują spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

2. skreślony

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

4. skreślony

### **§ 43**

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

### **§ 44**

1. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
2. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub ułamkowej jego części musi być zawarta w formie aktu notarialnego.
3. skreślony
4. W razie zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty wkładu wraz z odsetkami stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych lub małżonka, którzy wyrażą na piśmie zgodę na spłatę pozostałej kwoty wkładu budowlanego według ustalonych pierwotnie rat.
5. W razie zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, na którym ciąży nie spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu, spłacany na zasadach określonych w ustawie z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tekst jednolity Dz. U. z 2013r, poz. 763) akt notarialny winien zawierać zobowiązanie się nabywcy do przejęcia długu i kontynuowania spłaty według zasad określonych w ww. ustawie.

### **§ 45**

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

**§ 46** - skreślony

**§ 47** - skreślony

**§48** - skreślony

**§ 49** - skreślony

**§ 50** - skreślony

**§ 51** - skreślony

**§ 52** - skreślony

### **§ 53**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu, po dokonaniu przez te osoby:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 18 punkt 4 i § 19 statutu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 54**

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w §53 ust.1 punkt 2, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.

#### **§ 55**

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa z chwilą przekazania lokalu Spółdzielni.

#### **§ 56**

1. W razie śmierci członka, bądź osób nie będących członkami, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, uprawniony spadkobierca powinien przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku, w zakresie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.

#### **§ 57**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić uprawnionemu wartość rynkową lokalu.  
Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, przeprowadzonego



przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami stosownego regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się :
  - 1) nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami,
  - 2) kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 18 punkt 4 i § 19 statutu,
  - 3) koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Operat szacunkowy, określający wartość rynkową lokalu, wykonuje rzeczoznawca majątkowy, na zlecenie Spółdzielni.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu.
4. skreślony
5. Wszelkie zmiany w zakresie funkcji i układu architektonicznego pomieszczeń w lokalu, wykonane bez zgody Spółdzielni, przekazujący lokal obowiązany jest na żądanie Spółdzielni usunąć w wyznaczonym terminie, a w przypadku zaniechania, zostaną one usunięte przez Spółdzielnię, przy czym koszt prac zostanie potrącony z wartości rynkowej lokalu.
6. Wartość rynkową lokalu określa się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zaś rozliczeń, o których mowa w ust. 2 punkt 1 dokonuje się na dzień opróżnienia lokalu.
7. Wypłata wartości rynkowej, o której mowa w ust. 1, następuje w terminie 30 dni od daty dokonania wpłaty przez nabywcę lokalu. Zapisy §39 ust. 2b statutu stosuje się odpowiednio.
8. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przed dniem 31 lipca 2007 r., wniesiony wkład budowlany, wypłacany osobom uprawnionym, waloryzuje się według zasad obowiązujących w dacie wygaśnięcia tego prawa do lokalu. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.
9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności dokonanych przy zawieraniu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności tego lokalu.

## **§ 58**

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka lub osobę nie będącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoba której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obowiązana jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez członka lub osobę nie będącą członkiem, 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.

#### **§ 59 - skreślony**

#### **§ 60**

Przepisy §42 - §45 i §55 - §58 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

### **C. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI**

#### **§ 61**

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

#### **§ 62**

1. Umowa, o której mowa w § 61 zawarta w formie pisemnej, zobowiązuje strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. Umowa ponadto określa:
  - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego, w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego,
  - 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - 3) zasady ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu oraz jego waloryzacji w czasie budowy,
  - 4) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - 5) inne warunki, a w szczególności dotyczące:
    - a) rodzaju własności gruntów, na których usytuowany jest budynek,
    - b) wysokości wkładu budowlanego, ustalonego na podstawie wstępnych kosztów budowy, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
    - c) terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu,
    - d) terminu zawarcia umowy o ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności lokalu,
    - e) kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.

#### **§ 63**

1. Koszty budowy lokali ustala się dwuetapowo:
  - 1) wstępnie - przy podpisaniu umowy przez Spółdzielnię z członkiem o budowę lokalu,
  - 2) ostatecznie - po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem, w okresie nie dłuższym niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

2. Wkład budowlany odpowiada całości kosztów budowy ustalonych po ostatecznym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, a przypadających na dany lokal.
3. skreślony

#### **§ 64**

1. Z chwilą podpisania umowy wymienionej w § 61 powstaje roszczenie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą, która jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy. W razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków, zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

#### **§ 65**

1. Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana w wyniku jej wypowiedzenia przez każdą ze stron na 3 miesiące naprzód, na koniec kwartału kalendarzowego. Dopuszczalne jest ustanowienie innego terminu w umowie wymienionej w § 61.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 62, a bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

#### **§ 65a**

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 61, w wyniku wypowiedzenia jej przez członka lub Spółdzielnię, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany lub jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.
2. W okresie realizowania zadania inwestycyjnego, w wypadku o którym mowa w ust. 1, wartość rynkowa lokalu jest równa kosztom budowy lokalu, określonym w umowie o budowę lokalu.
3. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 i ust. 2 w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy.
4. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną

część, w wysokości określonej w ust. 1 i 2 w terminie 30 dni od daty dokonania wpłaty przez członka, z którym Spółdzielnia zawarła nową umowę o budowę tego lokalu.

5. Rozliczeń dokonuje się według stanu na dzień rozwiązania umowy o budowę lokalu.

#### **§ 65b**

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest, przed zawarciem tej umowy, wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej, po rozwiązaniu umowy, o której mowa w § 61.

#### **§ 66**

1. Umowa o ustanowieniu na rzecz członka odrębnej własności lokalu powinna być zawarta najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie- najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania przez Spółdzielnię pozwolenia na użytkowanie budynku.
2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności również w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. Ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności może nastąpić tylko na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
5. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia przenosi na rzecz członka samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, pomieszczenia przynależne, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal np. piwnice, strych, garaż oraz udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt, części budynku i urządzeń, nie służących wyłącznie do użytku właściciela, o łącznej wartości odpowiadającej wniesionemu przez członka wkładowi budowlanemu.
6. Członek Spółdzielni, z którym Spółdzielnia zobowiązała się podpisać umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu uczestniczy w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również w kosztach związanych z działalnością społeczną i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię na rzecz członków i ich rodzin. Członek ten, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, wnosi wpłaty na fundusz remontowy. Obowiązek do ponoszenia opłat, o których mowa wyżej, powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członkowi.
7. skreślony

### **§ 67**

1. Ustanowiona na rzecz członka Spółdzielni odrębna własność lokalu jest zbywalna w formie aktu notarialnego, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

### **§ 68**

Ustalenia wymienione powyżej mają zastosowanie do umów zawieranych przez Spółdzielnię z członkiem Spółdzielni o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu w budynkach zakupionych (nabywanych) przez Spółdzielnię, jak również o ustanowienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## **D. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW I WKŁADÓW**

**§ 69 do § 79** skreślone

## **E. WYNAJEM I SPRZEDAŻ LOKALI**

### **§ 80**

Spółdzielnia może wynajmować lokale osobom fizycznym lub prawnym. Do wynajmu lokali mieszkalnych stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r., Nr 31, poz. 266, z późniejszymi zmianami), natomiast do lokali o innym przeznaczeniu przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. - Kodeks Cywilny (Dz. U. z 1964r., Nr 16, poz. 93, z późniejszymi zmianami).

### **§ 81**

1. Spółdzielnia może dokonywać sprzedaży lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w budowanych lub zakupionych budynkach w tym celu.
2. Zasady sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu określa właściwy regulamin.

**§ 82** – skreślony

## **VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **§ 83**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd,
  - 4) skreślony,
  - 5) Rady Osiedli.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 punkt 2 i 5 dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym. Kandydaci do Rady Nadzorczej i Rad

Osiedli przed umieszczeniem ich na karcie wyborczej składają oświadczenie na piśmie, iż nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 8. W oświadczeniu tym jednocześnie podają: gdzie są zatrudnieni i jakie zajmują stanowisko, czy są wspólnikami lub członkami władz w podmiotach gospodarczych. Oświadczenie, o którym mowa wyżej kandydaci składają pod rygorem odpowiedzialności karnej.

3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w głosowaniu otrzymali największą liczbę oddanych ważnie głosów. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za”.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni, wymagana jest zwykła większość głosów, chyba, że ustawy i statut stanowią inaczej.
- 4a Członek - osoba fizyczna nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu bierze udział przez swego przedstawiciela ustawowego.
5. Tryb zwoływania posiedzeń Walnego Zgromadzenia i warunki podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie określa statut. Tryb zwoływania posiedzeń i warunki podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą Spółdzielni określa statut i regulamin, stanowiący załącznik do statutu.
6. Członek Zarządu nie może być: członkiem Rady Nadzorczej, członkiem Rady Osiedla. W skład Rady Nadzorczej i Rady Osiedla Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Członek Spółdzielni nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Rady Osiedla. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć 1-go lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka(ów) Zarządu. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla, ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej lub Radzie Osiedla Spółdzielni.
7. Członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu i Rad Osiedli nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
8. Członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu i Rad Osiedli nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych, prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie powyższego zakazu stanowi podstawę odwołania członka wymienionych organów oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
9. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla zakazu określonego w ust. 8, Rada Nadzorcza lub Rada Osiedla może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W takim wypadku najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia, bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla.

10. W skład Rady Nadzorczej i Rad Osiedli nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami 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.
11. W skład tego samego organu Spółdzielni nie mogą wchodzić oboje małżonkowie będący członkami Spółdzielni.
12. W skład Rady Nadzorczej i Rady Osiedla nie mogą wchodzić członkowie, którzy posiadają zaległości w Spółdzielni z jakiegokolwiek tytułu. W przypadku nie uiszczenia opłat, o których mowa w § 19 statutu lub innych zobowiązań Rada Nadzorcza może zawiesić tego członka w pracach tych organów Spółdzielni i wystąpić z wnioskiem do Walnego Zgromadzenia o odwołanie.
- 12a. Członek Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla, będący jednocześnie członkiem Prezydium tego organu, z chwilą podjęcia uchwały o zawieszeniu traci swoją funkcję w Prezydium.
13. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni chyba, że nie ponosi winy.
14. Zakres odpowiedzialności określają przepisy stosownych ustaw.

## **A. WALNE ZGROMADZENIE**

### **§ 84**

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest najwyższym organem Spółdzielni.
  - 1a. Liczba członków Spółdzielni przekracza 500 osób, dlatego Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części. Walne Zgromadzenie uznaje się za odbyte po zakończeniu jego ostatniej części.
  - 1b. Każde Osiedle stanowi jedną część Walnego Zgromadzenia, przy uwzględnieniu zasady, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia. W skład części Walnego Zgromadzenia, obejmującej Osiedle Nr IV, zalicza się członków oczekujących w Spółdzielni na lokale mieszkalne.
2. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście, a osoby prawne przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie mogą być reprezentowane przez swoich przedstawicieli ustawowych. Pełnomocnik, bądź ustawowy przedstawiciel nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Ograniczenie w zakresie obecności nie dotyczy członków Rady Nadzorczej, Zarządu, kandydatów do Rady Nadzorczej, a także członków Spółdzielni odwołujących się do Walnego Zgromadzenia od uchwały Rady Nadzorczej oraz członków Spółdzielni,

będących autorami projektów uchwał lub innych wniosków zamieszczonych w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, w celu przedstawienia swoich propozycji. Członek, który posiada prawo do lokali na terenie kilku Osiedli, może być obecny odpowiednio na obradach tych części Walnego Zgromadzenia, które stanowią dane Osiedla, jednak udział w głosowaniu i czynne prawo wyborcze przysługują tylko raz – w jednej, wybranej przez członka, części Walnego Zgromadzenia.

4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego, zaproszeni goście i zaproszeni pracownicy.
5. Członkowie Spółdzielni, uczestniczący w danej części Walnego Zgromadzenia mają prawo korzystać na własny koszt z pomocy prawnej, bądź pomocy ekspertów, jednak osoby te nie są uprawnione do zabierania głosu.

#### **§ 85 - skreślony**

#### **§ 86**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, z wyłączeniem uchwał dotyczących przeniesienia własności lokali stosownie do art. 42 ust. 5, w związku z art. 54<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, podziału lub likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 9) uchwalanie zmian statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku Rewizyjnego lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji gospodarczych, spółdzielczych i innych oraz występowanie z nich,



- 12) skreślony
- 13) skreślony
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) uchwalanie zasad i wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej i Rady Osiedli za udział w posiedzeniach tych organów,
- 16) skreślony
- 17) skreślony

## **§ 87**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd, co najmniej raz w roku, w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) skreślony,
  - 3) przynajmniej jednej dziesiątej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby jego pierwsza część mogła się odbyć w ciągu 4-ch tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądań, o których mowa w ust. 6, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwały lub żądania, zgłaszane przez członków Spółdzielni muszą być poparte przez co najmniej 25 członków. Lista członków popierających powinna zawierać:
  - 1) treść uchwały lub żądania. W przypadku, gdy lista członków popierających zajmuje dwie lub więcej stron, treść uchwały czy żądania powinna być wpisana na każdej stronie,
  - 2) imię i nazwisko wpisane własnoręcznie przez członka Spółdzielni, popierającego uchwałę lub żądanie,
  - 3) adres lokalu, z którego członek wywodzi swoje prawa, a w przypadku członka oczekującego – adres zamieszkania,
  - 4) numer PESEL lub numer dowodu osobistego,
  - 5) telefon kontaktowy.

- 7a. Weryfikacji listy członków popierających, o której mowa w ust. 7 oraz stwierdzenie jej ważności dokonuje Zarząd. Lista pozostaje ważna w przypadku pozytywnego zweryfikowania danych, o których mowa w ust. 7 punkt 1 - 4, co najmniej 25 członków popierających. W przypadku stwierdzenia nieważności listy Zarząd informuje o powyższym członka zgłaszającego projekt uchwały lub żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, w terminie 5 dni od daty złożenia zgłoszenia.
8. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni na 7 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części, w sposób określony w § 88 ust.1.

### **§ 88**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia wszystkich członków na piśmie przez: wywieszenie ogłoszeń w biurze i w budynkach Spółdzielni oraz umieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej, a także Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, w terminie 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części.
2. Zarząd w terminie podanym w ust. 1 umieszcza dodatkowo w prasie lokalnej zawiadomienie o terminach, miejscu obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia oraz miejscu wyłożenia porządku obrad i dokumentów, wymienionych w ust. 4, z którymi członkowie mają prawo zapoznać się.
3. skreślony
4. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 1 powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni oraz kart do głosowania.

### **§ 89**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków, w terminach i w sposób określony w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie. Żadna z części Walnego Zgromadzenia nie może zmienić porządku obrad.
  - 1a. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
  - 1b. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia w tym samym brzmieniu. Warunek ten uznaje się za spełniony również w przypadku,

- gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków, lub gdy członkowie obecni na danej części nie wzięli udziału w głosowaniu.
2. Jeżeli do projektu uchwały w danej sprawie, przygotowanej przez Zarząd, zostały złożone przez członków poprawki w trybie §88 ust. 5 statutu lub projekt uchwały w tej samej sprawie złożyła Rada Nadzorcza, bądź członkowie w trybie §87 ust. 6 statutu, po przedstawieniu wszystkich projektów uchwał i poprawek na każdej części Walnego Zgromadzenia w pierwszej kolejności głosowaniu podlega projekt uchwały przygotowanej przez Zarząd. W następnej kolejności głosowaniu podlega projekt uchwały Zarządu wraz z poprawką do tego projektu, zgłoszoną przez członków. Jako ostatni głosowaniu podlega projekt uchwały zgłoszony w tej sprawie przez Radę Nadzorczą i/lub członków.
  3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli w głosowaniu za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.  
Przez osoby uczestniczące należy rozumieć osoby biorące udział w głosowaniu, które oddały głosy „za”, „przeciw” bądź „wstrzymujące się”.
  4. Kwalifikowanej większości głosów wymagają uchwały w sprawie:
    - 1) uchwalania lub wprowadzania zmian do statutu, łączenia Spółdzielni oraz odwołania członków Rady Nadzorczej i członków Zarządu - 2/3 głosów „za” ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu,
    - 2) likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej - 3/4 głosów „za” ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
  5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem spraw zastrzeżonych w ustawie i statucie.
  6. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu odbywa się w sposób tajny.

## **§ 90**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.
2. Uchwała sprzeczna z przepisami prawa jest nieważna. Członek, a także Zarząd Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu każdą uchwałę, o ile jest ona sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia, wykreślenia lub wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.

3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w terminie 6-ciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia; jeżeli powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w terminie 6-ciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Zawiadomienie członka o treści uchwały dokonuje się listem poleconym lub pośtańcem. Termin 6-cio tygodniowy biegnie od dnia zawiadomienia. Przepis §13 ust. 5 statutu stosuje się odpowiednio.
5. Jeżeli powództwo o uchyleniu uchwały Walnego Zgromadzenia wnosi Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.

## **§ 91**

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek tej Rady i przeprowadza wybory Prezydium, które prowadzi dalszą część obrad.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest Prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium
3. skreślony
4. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza wybór komisji, w składzie każda co najmniej 3-osobowym:
  - 1) Mandatowo-Skrutacyjnej,
  - 2) Uchwał i Wniosków.
5. Zadaniem Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej jest:
  - 1) ustalanie liczby uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni, uprawnionych do głosowania w danej części Walnego Zgromadzenia, a także przeprowadzanie głosowania nad projektami uchwał, przewidzianymi pod obrady Walnego Zgromadzenia,
  - 2) sprawdzenie prawidłowości sporządzonych kart do głosowania, przeprowadzanie głosowania,
  - 3) ustalanie wyników głosowania poprzez przeliczenie oddanych głosów i podanie ich do wiadomości, z zastrzeżeniem §91a i §91b,
  - 4) sporządzenie i podpisanie protokołu z przeprowadzonego głosowania.
- 5a. W skład Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej nie mogą wchodzić członkowie Spółdzielni, kandydujący w danych wyborach.
6. Zadaniem Komisji Uchwał i Wniosków jest:
  - 1) skreślony
  - 2) przedłożenie zebranych członkom pod głosowanie projektów uchwał i zgłoszonych przez członków poprawek do tych projektów.
7. Sprawy związane z obradowaniem poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane w statucie rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia

w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje Prezydium tej części Walnego Zgromadzenia.

8. W pierwszym dniu roboczym po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia Prezydium poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na wspólnym posiedzeniu, na podstawie protokołów tych zebrań stwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które uchwały nie zostały podjęte. Z posiedzenia sporządza się protokół, który podpisują obecni na posiedzeniu członkowie Prezydiów. Protokół ten stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia. Wspólne posiedzenie Prezydiów jest ważne bez względu na ilość obecnych członków.
9. Prezydium Walnego Zgromadzenia poddaje pod głosowanie poza kolejnością wnioski w sprawach formalnych, a w szczególności:
  - 1) głosowanie bez dyskusji,
  - 2) zakończenie dyskusji,
  - 3) zamknięcie listy mówców,
  - 4) zarządzenie przerw.W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos dwaj mówcy, jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
10. Przebieg obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia może być utrwalany za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym osoby biorące udział w posiedzeniach powinny być uprzedzone. Archiwizowane na nośniku trwałym zapisy posiedzeń powinny być przechowywane w Spółdzielni przez okres do 12 miesięcy od dnia wspólnego posiedzenia Prezydiów czterech części Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 91a**

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, spośród kandydatów zgłoszonych w trybie §115b statutu. Liczbę członków Rady Nadzorczej zatwierdza ustępująca Rada Nadzorcza, przyjmując zasadę, że jeden mandat, przypada na każde rozpoczęte 1000 członków uprawnionych do głosowania na danej części Walnego Zgromadzenia, wg stanu na dzień 31 grudnia roku poprzedzającego wybory.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart do głosowania. Głosujący otrzymuje 4 karty do głosowania. Każda karta zawiera nazwiska i imiona kandydatów reprezentujących poszczególne Osiedla, umieszczone w kolejności alfabetycznej.
3. Głosujący stawia znak „x” na karcie do głosowania, obok nazwiska kandydata, na którego głosuje.
4. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - 1) na karcie do głosowania nie postawiono znaku „x” przy żadnym nazwisku kandydata, bądź gdy postawiono znaki „x” przy większej liczbie nazwisk kandydatów niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej przysługująca danemu Osiedlu,
  - 2) karta do głosowania jest przekreślona bądź przedarta, całkowicie na dwie lub więcej

części.

5. Głosujący oddaje głos wrzucając karty do głosowania do zaplombowanej urny. Po oddaniu głosów Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, przekazuje notariuszowi karty z przeprowadzonego głosowania celem przechowania, spisując na tę okoliczność protokół, w którym należy podać ilość wydanych kart przez Komisję. W pierwszym dniu roboczym po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Komisje Mandatowo - Skrutacyjne wszystkich części Walnego Zgromadzenia, zbierają się w połączonym składzie, celem ustalenia ostatecznych wyników wyborów. Karty z przeprowadzonego głosowania dostarcza notariusz na wspólne posiedzenie Komisji Mandatowo - Skrutacyjnych. Członkowie Komisji Mandatowo - Skrutacyjnych, w połączonym składzie, dokonują obliczenia oddanych głosów na poszczególnych kandydatów i sporządzają jeden protokół, który powinien zawierać: ilość oddanych głosów, w tym ilość głosów nieważnych, złożonych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, nazwiska i imiona kandydatów wraz z liczbą oddanych głosów „za”, w rozbiciu na poszczególne części Walnego Zgromadzenia, a także Osiedla, które reprezentują, oraz nazwiska i imiona wybranych członków do Rady Nadzorczej oraz ich zastępców wraz z łączną ilością oddanych głosów. Wymienione protokoły stanowią integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia. Wspólne posiedzenia Prezydiów, o których mowa w § 91 ust. 8, a także Komisji Mandatowo - Skrutacyjnych odbywają się jednocześnie. W przypadku, gdy ilość członków Komisji Mandatowo - Skrutacyjnych na wspólnym posiedzeniu Komisji jest mniejsza niż pięć, liczenie oddanych głosów przez obecnych członków Komisji odbywa się w obecności notariusza.
6. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci z poszczególnych Osiedli, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Zgromadzenie dokonuje również wyboru co najmniej 2 zastępców członków z każdego Osiedla. Zastępcami członka Rady Nadzorczej zostają członkowie, którzy uzyskali w głosowaniu największą ilość głosów spośród kandydatów, którzy nie zostali wybrani do Rady Nadzorczej.
7. W przypadku niemożności ustalenia, którzy kandydaci uzyskają mandat członka Rady Nadzorczej, bądź zostaną zastępcami członków Rady Nadzorczej, w związku z uzyskaniem przez kandydatów równej liczby głosów lub w przypadku, gdy zastępcy członków Rady uzyskają tę samą liczbę głosów i niemożliwe jest ustalenie kolejności przyjmowania przez nich mandatu uzupełniającego, Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest w terminie do 60 dni od daty spisania protokołu ze wspólnego posiedzenia Prezydiów, zwołać Walne Zgromadzenie, celem przeprowadzenia wyborów uzupełniających spośród tych kandydatów.

### **§ 91b**

1. W przypadku, gdy porządek obrad Walnego Zgromadzenia przewiduje głosowanie tajne w innych sprawach stosuje się zasady przeprowadzenia głosowania analogiczne do opisanych w § 91a ust.5.

2. W trakcie głosowania w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej lub udzielenia absolutorium członkowi Zarządu głosujący stawia znak „x” obok zapisu „głos za” lub „głos przeciw”. Głos uznaje się za nieważny, jeśli:
  - 1) na karcie do głosowania przy tych zapisach nie postawiono żadnego znaku „x” lub gdy postawiono znaki „x” przy zapisie „głos za” i „głos przeciw”,
  - 2) karta do głosowania jest przekreślona bądź przedarta, całkowicie na dwie lub więcej części.

## **§ 92**

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz. Protokoły z każdej części Walnego Zgromadzenia należy przedłożyć na wspólnym posiedzeniu Prezydiów.
  - 1a. Na protokół Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół ze wspólnego posiedzenia Prezydiów, a także protokoły Komisji Mandatowo – Skrutacyjnych, o których mowa w §91a ust.5.
  2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
  3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni przez 10 lat.

## **B. RADA NADZORCZA**

### **§ 93**

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 9 do 13 członków wybranych spośród członków Spółdzielni.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

### **§ 94**

1. Członków Rady Nadzorczej i ich zastępców wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym.
2. skreślony
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
4. skreślony

### **§ 95**

Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i rozpoczyna się w dniu odbycia wspólnego posiedzenia Prezydiów wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru, a upływa w dniu odbycia wspólnego posiedzenia Prezydiów wszystkich części Walnego Zgromadzenia, dokonującego wyboru nowej Rady Nadzorczej.

### **§ 96**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) skreślony

- 1a) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów „za”, członków uczestniczących na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni. W sytuacji, gdy członkostwo traci osoba prawna, mandat członka Rady Nadzorczej wygasa osobie wskazanej zgodnie z §93 ust. 3 statutu,
  - 4) skreślony
  - 5) nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni,
  - 6) utraty prawa do lokalu usytuowanego na Osiedlu, które członek Rady reprezentuje, a w przypadku członka oczekującego – nabycia prawa do lokalu w budynku, stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni, z wyjątkiem nabycia prawa do lokalu na Osiedlu Nr IV.
2. Z wnioskiem o odwołanie członka Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla może wystąpić każdy członek Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza, po pozytywnym rozpatrzeniu takiego wniosku zgłasza, w trybie § 87 ust. 6 statutu, żądanie zamieszczenia w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia sprawy dotyczącej odwołania tego członka Rady.

#### **§ 97**

W przypadku utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej do końca kadencji w skład Rady wchodzi zastępca, wybrany według § 91a ust.6 i ust. 7 statutu. Czas trwania mandatu uzupełniającego uznaje się za pełną kadencję.

#### **§ 98**

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych Spółdzielni i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, w szczególności:
  - a) badanie sprawozdań okresowych oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
  - d) sprawowanie funkcji nadzorczo - kontrolnych nad działalnością Rad Osiedli,
- 3) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego w Spółdzielni,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 5) podejmowanie uchwał o przystąpieniu do organizacji społecznych oraz występowanie z nich,
- 6) przedkładanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności



- wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych oraz wniosków o udzielenie bądź nie absolutorium Zarządowi,
- 7) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 9) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu i Rad Osiedli oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
  - 10) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjno – gospodarczym,
  - 11) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie, wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni lub wygaśnięcie prawa do lokalu,
  - 12) zatwierdzanie liczby wybieranych z poszczególnych Osiedli członków Rady Nadzorczej zgodnie z § 91a ust. 1 statutu,
  - 13) podejmowanie uchwał o charakterze normatywnym w zakresie ustalania zasad i uchwalania regulaminów:
    - a) rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni,
    - b) finansowania budowy garaży i miejsc postojowych,
    - c) gospodarki finansowej Spółdzielni i jej jednostek organizacyjnych,
    - d) Zarządu,
    - e) skreślony
    - f) Rady Osiedla,
    - g) przyjmowania członków, zawierania umów o ustanowienie prawa do lokali mieszkalnych i najmu lokali mieszkalnych oraz przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych,
    - h) wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz zasad ich rozliczeń,
    - i) obowiązków Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali i rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
    - j) rozliczenia kosztów inwestycji,
    - k) funduszy celowych Spółdzielni,
    - l) użytkowania lokalu, porządku domowego i współżycia mieszkańców,
    - m) udzielania zamówień na wykonanie usług, robót budowlanych i remontowych przez Spółdzielnię,
    - n) innych regulaminów wynikających ze stosunku członkostwa w Spółdzielni,
  - 14) zmiana lub uchylanie uchwał Rad Osiedli, o ile są one niezgodne z przepisami prawa, statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej. Zmiana lub uchylenie może nastąpić w terminie 30 dni od daty powiadomienia o uchwale,

- 15) zmiana uchwał Rad Osiedli w sprawie wysokości opłat, w przypadku uchwalenia opłat eksploatacyjnych poniżej niezbędnego poziomu kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych,
- 16) zawieszanie członków w pracach organów samorządowych, o których mowa w § 83 ust. 9 i 12 statutu,
- 17) ustalanie zasad i wysokości wynagradzania członków Zarządu,
- 18) występowanie do Walnego Zgromadzenia z wnioskiem o odwołanie członka Rady Nadzorczej, bądź do odpowiedniej części Walnego Zgromadzenia z wnioskiem o odwołanie członka Rady Osiedla,
- 19) wybór delegatów (przedstawicieli) na zjazd organizacji spółdzielczej.

#### **§ 99**

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, a w dalszej kolejności sekretarz Rady, co najmniej raz w kwartale.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje, otwiera i przeprowadza wybory nowego przewodniczącego Rady przewodniczący, zastępca przewodniczącego lub sekretarz Rady Nadzorczej kończącej kadencję, nie później niż 14 dni od dnia odbycia wspólnego posiedzenia Prezydium wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru nowej Rady. W przypadku niedotrzymania ww. terminu, pierwsze posiedzenie Rady zwołuje Zarząd, a jeden z członków Zarządu otwiera je i przeprowadza wybory przewodniczącego Rady Nadzorczej.

#### **§ 100**

1. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium i komisji Rady mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, Przewodniczący Rad Osiedli, zaproszeni pracownicy Spółdzielni oraz zaproszeni goście.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej są jawne, z wyjątkiem spraw osobowych i mogą w nich uczestniczyć, bez prawa głosu, wszyscy członkowie Spółdzielni.

#### **§ 101**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący Rady, jego zastępca i sekretarz Rady.
  - 1a. Członka Prezydium może odwołać Rada Nadzorcza. Wniosek o odwołanie winien być złożony przez członków Rady Nadzorczej na piśmie wraz z uzasadnieniem.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie prac Rady.

#### **§ 102**

Rada Nadzorcza może powołać ze swojego grona komisje stałe lub czasowe.

#### **§ 103**

1. Wewnętrzna strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin, stanowiący

integralną część statutu.

2. W celu wykonania swoich zadań nadzorczo - kontrolnych Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest wskazać pracowników, którzy będą udzielać niezbędnych wyjaśnień oraz udostępniać wymagane dokumenty członkom Rady Nadzorczej, upoważnionym przez Radę do kontroli danej sprawy.
3. Członkowie Rady Nadzorczej, upoważnieni przez Radę, mają prawo uczestniczyć w posiedzeniach innych organów Spółdzielni, z głosem doradczym, w sprawach objętych porządkiem obrad.

#### **§ 103a**

1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie, wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, za udział w posiedzeniach tego organu, bez względu na ilość posiedzeń.
2. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1, wynosi dla:
  - 1) członków Prezydium Rady Nadzorczej – 45% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2002r., Nr 200, poz. 1679, z późniejszymi zmianami),
  - 2) pozostałych członków Rady Nadzorczej - 40% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie wymienionej w punkcie 1.

### **C. ZARZĄD**

#### **§ 104**

1. Zarząd składa się z 3-ch członków, w tym prezesa i jego zastępców, wybieranych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
2. Kryteria doboru kandydatów na członka Zarządu określa Rada Nadzorcza.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Uchwałę w tym zakresie Walne Zgromadzenie podejmuje z zachowaniem przepisów § 89 ust. 4 punkt 1 statutu.
4. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### **§ 105**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawierania umów: o ustanowienie prawa do lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc

- postojowych, jak również zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienie własności tych lokali,
- 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 8) ustalanie opłat za lokale użytkowe z wyjątkiem lokali wygospodarowanych z innych pomieszczeń, ustalanie opłat za miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych, ustalanie stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych oraz stawek odszkodowań, w przypadku lokali mieszkalnych zajmowanych bez tytułu prawnego,
  - 9) udzielanie pełnomocnictw,
  - 10) współdziałanie z organami administracji państwowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi,
  - 11) określanie przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomościach Spółdzielni.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 106**

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności między członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa właściwy regulamin Zarządu, uchwalany przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 107**

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

#### **§ 108**

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.
2. Udzielenie pełnomocnictwa, o którym mowa w ust. 1 wymaga zgody Rady Nadzorczej.

## **D. ZEBRANIA GRUP CZŁONKOWSKICH**

**§ 109 do § 111** skreślone

## **E. RADY OSIEDLI**

### **§ 112**

1. Rada Osiedla składa się od 5 do 7 członków wybranych przez odpowiednią część Walnego Zgromadzenia, spośród członków należących do danego Osiedla. Kadencja Rady Osiedla wynosi 3 lata i trwa od pierwszego dnia posiedzenia Rady do dnia pierwszego posiedzenia nowej Rady Osiedla. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Osiedla może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
2. Rady Osiedli wybierają ze swego grona Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz Rady. Pierwsze posiedzenie Rady Osiedla, w celu jej ukonstytuowania się, odbywa się w dniu wyborów, o których mowa w ust.1, dokonanych przez odpowiednią część Walnego Zgromadzenia.
3. Nie można być członkiem Rady Osiedla dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Osiedla.
4. Członkom Rady Osiedla przysługuje wynagrodzenie, wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, za udział w posiedzeniach tego organu, bez względu na ilość posiedzeń.
5. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 4, wynosi dla:
  - 1) członków Prezydium Rady Osiedla - 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie wymienionej w § 103a ust. 2 punkt 1 statutu,
  - 2) pozostałych członków Rady Osiedla - 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie wymienionej w § 103a ust. 2 punkt 1 statutu.

### **§ 112a**

1. Wyboru i odwołania członków Rady Osiedla dokonują odpowiednie części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu tajnym. Wyboru dokonuje się spośród członków Spółdzielni - kandydatów zgłoszonych na posiedzeniu odpowiedniej części Walnego Zgromadzenia. Członek Spółdzielni może być wybrany tylko do jednej Rady Osiedla, bez względu na ilość lokali, do których posiada prawo.

Kandydaci do Rady Osiedla, przed wyborami, składają oświadczenie o braku zaległości w opłatach wobec Spółdzielni oraz oświadczenie o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, zgodnie z §83 ust. 2 statutu.
- 1a. Wniosek o odwołanie swojego członka może złożyć do Rady Nadzorczej odpowiednia Rada Osiedla. Po pozytywnym rozpatrzeniu tego wniosku przez Radę Nadzorczą zapisy § 96 ust. 2 statutu stosuje się odpowiednio.
2. O liczbie członków Rady Osiedla decyduje odpowiednia część Walnego Zgromadzenia.
3. Do Rady Osiedla zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

4. Odpowiednia część Walnego Zgromadzenia dokonuje również wyboru co najmniej dwóch zastępców członków Rady Osiedla.
5. W przypadku niemożności ustalenia, którzy kandydaci uzyskają mandat członka Rady Osiedla, bądź zostaną zastępcami członków Rady Osiedla, w związku z uzyskaniem przez kandydatów równej liczby głosów, odpowiednia część Walnego Zgromadzenia przeprowadza dodatkowe głosowanie.
6. Odpowiednia część Walnego Zgromadzenia jest zdolna do wyboru członków Rady Osiedla, bez względu na ilość obecnych członków, uprawnionych do głosowania
7. Zadaniem Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej, w trakcie wyborów członków Rady Osiedla, jest:
  - 1) ustalanie liczby obecnych członków Spółdzielni, uprawnionych do głosowania w danej części Walnego Zgromadzenia,
  - 2) sporządzenie kart do głosowania, na których umieszczone są, w porządku alfabetycznym, nazwiska i imiona kandydatów, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie,
  - 3) przeprowadzenie głosowania,
  - 4) ustalanie wyników głosowania poprzez przeliczenie oddanych głosów i podanie ich do wiadomości zebranych,
  - 5) sporządzenie i podpisanie protokołu z przeprowadzonego głosowania, w którym należy podać:
    - a) ilość wydanych kart przez Komisję,
    - b) ilość kart złożonych do urny,
    - c) ilość głosów nieważnych,
    - d) nazwiska i imiona poszczególnych kandydatów wraz z liczbą oddanych głosów „za”,
    - e) nazwiska i imiona wybranych członków Rady Osiedla i ich zastępców.
8. Głosujący stawia znak „x” na karcie do głosowania, obok nazwiska kandydata, na którego głosuje.
9. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - 1) na karcie do głosowania nie postawiono znaku „x” przy żadnym nazwisku kandydata, bądź gdy postawiono znaki „x” przy większej liczbie nazwisk kandydatów niż liczba członków Rady Osiedla,
  - 2) karta do głosowania jest przekreślona lub przedarta, całkowicie na dwie lub więcej części.

### **§ 113**

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek:
  - 1) odwołania, zwykłą większością głosów, przez tę część Walnego Zgromadzenia, przez którą został wybrany,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,

- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni lub zamiany na mieszkanie położone na terenie innego Osiedla. W sytuacji, gdy członkostwo traci osoba prawna, mandat członka Rady Osiedla wygasa osobie wskazanej zgodnie z §112 ust. 1 statutu,
  - 4) nieusprawiedliwionej nieobecności na 2-ch kolejnych posiedzeniach Rady.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, w miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat - w posiedzeniach Rady Osiedla do końca kadencji uczestniczy zastępca członka Rady Osiedla, który uzyskał kolejno największą ilość głosów. Czas trwania mandatu uzupełniającego uznaje się za pełną kadencję.

#### **§ 114**

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:
  - 1) współdziałanie z Radą Nadzorczą i Zarządem Spółdzielni w zakresie:
    - a) opracowania planów gospodarczo-finansowych Osiedla, w ramach planów ogólnych Spółdzielni,
    - b) opiniowania programu inwestycyjnego Spółdzielni, dotyczącego budowy na terenie Osiedla lokali mieszkalnych, placówek gospodarczo-handlowych, socjalnych, kulturalnych i oświatowych oraz garaży i miejsc postojowych,
    - c) skreślony
    - d) opiniowania projektu regulaminu Rady Osiedla,
    - e) opiniowania projektów zagospodarowania terenów i rodzaju działalności w lokalach użytkowych istniejących na terenie Osiedla,
  - 2) uchwalanie stawek opłat za lokale mieszkalne zajmowane na zasadzie spółdzielczych praw lub prawa odrębnej własności,
  - 3) podejmowanie uchwał o sposobie zagospodarowania i uchwalanie stawek opłat za lokale użytkowe, wygospodarowane z innych pomieszczeń, będące w dyspozycji Administracji Osiedla oraz innych odpłatności stanowiących dochody Osiedla,
  - 4) współdziałanie z Administracją Osiedla w zakresie egzekwowania należności opłat eksploatacyjnych oraz czynszowych za lokale mieszkalne i użytkowe,
  - 5) współdziałanie z organami samorządu miasta w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych w Osiedlu, inicjowanie i wnioskowanie do odpowiednich władz o pomoc społeczną nad osobami potrzebującymi,
  - 6) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia społecznego, organizowanie rozjemstwa,
  - 7) organizowanie wspólnych prac wykonywanych przez mieszkańców, w celu podniesienia estetyki Osiedla i poprawy warunków zamieszkania,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawie występowania do Rady Nadzorczej z wnioskami dotyczącymi żądania przez Radę Nadzorczą zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw, w tym odwołania członka danej Rady Osiedla,
  - 9) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością Osiedla.

2. O podjęciu uchwały Rady Osiedla zobowiązane są powiadomić Radę Nadzorczą i Zarząd na piśmie, w terminie 7 dni od daty ich podjęcia. Decyzje stają się skuteczne po upływie 30 dni od daty powiadomienia. Poprzez powiadomienie rozumie się złożenie uchwały w Dziale Organizacyjno - Członkowskim Spółdzielni.

#### **§ 115**

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa właściwy regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **F. TRYB ZGŁASZANIA KANDYDATÓW NA CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ**

#### **§ 115a**

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. Kandydatem na członka Rady Nadzorczej może być tylko członek Spółdzielni, za wyjątkiem sytuacji opisanych w §93 ust. 3.
3. Kandydat na członka Rady Nadzorczej może reprezentować tylko jedno Osiedle, obejmujące lokal, z którego wywodzi swoje członkostwo. Członek oczekujący w Spółdzielni na lokal mieszkalny, będący kandydatem na członka Rady Nadzorczej, reprezentuje Osiedle Nr IV.
4. W przypadku posiadania przez kandydata praw do większej liczby lokali, położonych na różnych Osiedlach, może on reprezentować tylko jedno Osiedle.
5. Zgłoszenie kandydata powinno być poparte przez co najmniej 25 członków Spółdzielni.

#### **§ 115b**

1. Zgłoszenia kandydata na członka Rady Nadzorczej może dokonać tylko członek Spółdzielni.
2. Zgłoszenie kandydata powinno być dokonane w sekretariacie Zarządu Spółdzielni w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
3. Zgłoszenie powinno mieć formę pisemną i zawierać:
  - 1) imię i nazwisko zgłaszającego, adres lokalu, z którego wywodzi swoje członkostwo (powyższe nie dotyczy członków oczekujących), a także adres do korespondencji, numer PESEL lub numer dowodu osobistego, własnoręczny czytelny podpis,
  - 2) imię i nazwisko kandydata oraz adres lokalu, z którego wywodzi swoje członkostwo (powyższe nie dotyczy członków oczekujących),
  - 3) oświadczenia kandydata dotyczące:
    - a) zgody na kandydowanie,
    - b) nie pozostawiania w zatrudnieniu w Spółdzielni,
    - c) braku zaległości w opłatach wobec Spółdzielni,
    - d) nie prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, zgodnie z § 83 ust. 2 statutu,
  - 4) oświadczenie kandydata o wyborze Osiedla, z którego kandyduje, w przypadku posiadania przez kandydata praw do większej ilości lokali położonych na różnych



Osiedlach,

- 5) podpisy co najmniej 25 członków Spółdzielni popierających kandydata; lista członków popierających powinna zawierać:
  - a) imię i nazwisko wpisane własnoręcznie przez członka Spółdzielni, popierającego kandydata,
  - b) adres lokalu, z którego członek wywodzi swoje prawa, a w przypadku członka oczekującego – adres zamieszkania,
  - c) numer PESEL lub numer dowodu osobistego.
4. Wzór zgłoszenia dostępny jest w sekretariacie Zarządu Spółdzielni, w siedzibach Administracji Osiedli oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
5. Weryfikacji danych podanych w zgłoszeniu dokonuje Zarząd. Zgłoszenie pozostaje ważne w przypadku pozytywnego zweryfikowania oświadczeń kandydata, o których mowa w ust. 3 pkt 3) i 4) oraz co najmniej 25 członków popierających.
6. Zarząd informuje zgłaszającego o negatywnej weryfikacji zgłoszenia w terminie 5 dni od daty złożenia zgłoszenia.
7. Listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej powinny być dostępne w materiałach na Walne Zgromadzenie na 10 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części.

**§ 115c** - skreślony

**§ 115d** - skreślony

## **VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **§ 116**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego na podstawie rocznych planów gospodarczych.
2. Roczne sprawozdania finansowe, łącznie z rachunkiem wyników, wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, na którym sprawozdania te mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się ze sprawozdaniem.

### **§ 117**

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają właściwe regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### **§ 118**

1. Nadwyżka bilansowa zasila fundusze statutowe Spółdzielni.

2. Spółdzielnia rozlicza działalność bezwynikowo - różnica między kosztami, a dochodami gospodarki zasobami Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.
3. W razie uchwalenia podziału nadwyżki bilansowej pośród członków Spółdzielni dzielona będzie ona między nimi proporcjonalnie do ilości posiadanych udziałów przez każdego członka.

#### **§ 119**

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości, nieuregulowanych w statucie, obowiązują odrębne przepisy.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Rada Nadzorcza może określić szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni.

#### **§ 120**

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:

- 1) fundusz zasobowy
- 2) fundusz udziałowy
- 3) fundusz wolnych środków

### **VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### **§ 121**

1. Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym lub w przypadku konieczności w prasie codziennej.
2. Statut został uchwalony w dniu 11 stycznia 2002r. przez Zebranie Przedstawicieli i wszedł w życie 21 maja 2002 r., zaś zmiany do statutu zostały uchwalone w dniach: 28 marca 2003r., 3 czerwca 2005r., 2 czerwca 2006r., 7 lipca 2006r., 6 grudnia 2007r., a także przez Walne Zgromadzenie obradujące w dniach: 27, 29 października i 3, 5 listopada 2009r., 24-27 maja 2011r. oraz 12, 13, 16 i 17 czerwca 2014r. i weszły w życie z dniem rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym.
3. skreślony
4. Sprawy nieuregulowane w statucie, nie pozostające w sprzeczności z obowiązującymi przepisami, określają stosowne regulaminy, uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
5. skreślony
6. skreślony

## **R E G U L A M I N**

### **RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W OPOLU**

#### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

##### **§ 1**

1. Rada Nadzorcza działa na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (jednolity tekst Dz. U. z 2013 roku, poz. 1443), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jednolity tekst Dz. U. z 2013 roku, poz. 1222), postanowieniami statutu Spółdzielni oraz niniejszego Regulaminu.
2. Odpowiedzialność członków Rady Nadzorczej wynika z art. 58, art. 267a–267d ustawy Prawo spółdzielcze oraz z innych przepisów.

##### **§ 2**

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.  
Zakres działania i kompetencje Rady określone są w §8 ust.4, §10 ust.6, §13, §22, §35, §90 ust.5, §91 ust.1, §98, §108 ust.2, §117 i §119 statutu Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 9 do 13 członków wybranych spośród członków Spółdzielni.
3. Liczbę członków Rady Nadzorczej wybieranych z poszczególnych Osiedli zatwierdza Rada Nadzorcza.
4. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
5. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.  
Naruszenie powyższego zakazu stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
6. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu określonego w ust. 5 Rada Nadzorcza może zawiesić tego członka w pełnieniu czynności.
7. Rada Nadzorcza może zawiesić również członka Rady Nadzorczej, a także członka Rady Osiedla, występując z wnioskiem do Walnego Zgromadzenia o odwołanie, z powodu zaległości w zobowiązaniach finansowych wobec Spółdzielni.
- 7a. W przypadku zawieszenia przez Radę członka Rady Nadzorczej z powodu naruszenia zakazu zajmowania się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni lub z powodu zaległości finansowych wobec Spółdzielni najbliższe Walne Zgromadzenie, na wniosek Rady Nadzorczej, rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia lub o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

8. Członek Rady Nadzorczej nie może być jednocześnie członkiem Rady Osiedla lub członkiem Zarządu w Spółdzielni.
9. Członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem bądź postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy. Odpowiedzialność określają przepisy art. 267a - 267d ustawy Prawo spółdzielcze.

### **§ 3**

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i rozpoczyna się w dniu odbycia wspólnego posiedzenia Prezydiów wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru, a upływa w dniu odbycia wspólnego posiedzenia Prezydiów wszystkich części Walnego Zgromadzenia, dokonującego wyboru nowej Rady Nadzorczej. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
2. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
3. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku :
  - 1) odwołania przez Walne Zgromadzenia większością 2/3 głosów „za”, członków uczestniczących na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni. W sytuacji, gdy członkostwo traci osoba prawna, mandat członka Rady Nadzorczej wygasa osobie wskazanej zgodnie z § 2 ust. 4 nin. Regulaminu,
  - 4) nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni,
  - 5) utraty prawa do lokalu usytuowanego na Osiedlu, które członek Rady reprezentuje, a w przypadku członka oczekującego – nabycia prawa do lokalu w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni, z wyjątkiem nabycia prawa do lokalu na Osiedlu Nr IV.
4. Z wnioskiem o odwołanie członka Rady Nadzorczej może wystąpić każdy członek Rady. Wniosek o odwołanie przyjmuje się w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów. Rada Nadzorcza, po pozytywnym rozpatrzeniu takiego wniosku zgłasza, w trybie § 87 ust. 6 statutu, żądanie zamieszczenia w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia sprawy dotyczącej odwołania tego członka Rady.
5. W miejsce członka Rady, który utracił mandat w przypadkach wyszczególnionych w § 3 ust. 3 niniejszego Regulaminu, w skład Rady wchodzi do końca kadencji zastępca, wybrany zgodnie z § 91a ust.6 i ust.7 statutu, który w wyborach do Rady Nadzorczej uzyskał kolejno największą ilość głosów spośród kandydatów, reprezentujących to samo Osiedle, co ustępujący członek Rady Nadzorczej.
6. Przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza Rady Nadzorczej wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza, spośród wybranych członków, w głosowaniu tajnym, większością 2/3 głosów „za”, spośród oddanych głosów ważnych, przy udziale 4/5 wszystkich członków Rady, pod warunkiem umieszczenia tego w porządku obrad.

Wniosek o odwołanie winien być złożony na piśmie z uzasadnieniem. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

## **II. TRYB OBRADOWANIA I PODEJMOWANIA UCHWAŁ**

### **§ 4**

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje, otwiera i przeprowadza wybory nowego przewodniczącego Rady przewodniczący, zastępca przewodniczącego lub sekretarz Rady Nadzorczej kończącej kadencję, nie później niż 14 dni od dnia odbycia wspólnego posiedzenia Prezydiów wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru nowej Rady. W przypadku niedotrzymania ww. terminu, pierwsze posiedzenie Rady zwołuje Zarząd, a jeden z członków Zarządu otwiera je i przeprowadza wybory przewodniczącego Rady Nadzorczej.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący, w razie jego nieobecności z-ca przewodniczącego, a w dalszej kolejności sekretarz Rady, co najmniej raz w kwartale.
3. Posiedzenie Rady powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium i komisji Rady mogą uczestniczyć z głosem doradczym:
  - 1) członkowie Zarządu,
  - 2) Przewodniczący Rad Osiedli,
  - 3) zaproszeni pracownicy Spółdzielni,
  - 4) zaproszeni goście.
5. Każdy członek Rady Nadzorczej przed posiedzeniem Prezydium ustalającym planowany porządek obrad najbliższego posiedzenia, może zgłosić członkowi Prezydium na piśmie wniosek wraz z uzasadnieniem, o wniesienie konkretnej sprawy do porządku obrad. Wniosek ten powinien być wprowadzony do planowanego porządku obrad najbliższego posiedzenia.
- 5a. Rada może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków Rady.
6. O czasie, miejscu i planowanym porządku obrad Rady Nadzorczej jej członkowie i Zarząd zawiadamiani są pisemnie, co najmniej 5 dni przed terminem posiedzenia. Do zawiadomień powinny być dołączone materiały, które będą przedmiotem obrad. Dopuszcza się możliwość przekazywania członkom Rady Nadzorczej korespondencji drogą elektroniczną, na wskazane przez członków Rady adresy poczty elektronicznej.
- 6a. Zaproponowany przez Prezydium porządek obrad podlega zatwierdzeniu przez członków Rady obecnych na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
7. Jeżeli w porządku obrad znajduje się sprawa dotycząca wykluczenia, wykreślenia członka z rejestru członków lub wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej, która ma podjąć uchwałę w tej sprawie Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka Spółdzielni pisemnie co

najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, z podaniem informacji o przedmiocie obrad oraz o prawie członka do złożenia wyjaśnień w formie ustnej lub pisemnej. O terminie posiedzenia Rady należy powiadomić również małżonka członka, w przypadku, gdy uchwała może spowodować utratę spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli zainteresowany członek prawidłowo powiadomiony, nie przybędzie na posiedzenie, Rada Nadzorcza rozpatrzy sprawę bez jego udziału i podejmie stosowną uchwałę.

8. Udział członków Rady Nadzorczej w posiedzeniach jest obowiązkowy. Każda nieobecność powinna być usprawiedliwiona na piśmie najpóźniej w dniu kolejnego posiedzenia Rady.
9. Nieobecność nieusprawiedliwiona na trzech kolejnych posiedzeniach może być powodem zgłoszenia wniosku o odwołanie członka Rady Nadzorczej.
10. Za udział i pracę w posiedzeniach członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie ryczałtowe, według postanowień statutu.

### **§ 5**

1. Rada Nadzorcza zdolna jest do podejmowania uchwał przy obecności co najmniej 2/3 liczby członków Rady, w tym przewodniczącego lub jego zastępcy.
2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, jeżeli Regulamin nie stanowi inaczej. Przy obliczaniu większości głosów uwzględnia się głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.

### **§ 6**

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej prowadzi przewodniczący Rady, zastępca lub sekretarz, stwierdzając prawidłowość zwołania zebrania i jego zdolność do podejmowania uchwał.
2. 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, prowadzący posiedzenie otwiera dyskusję, udzielając uczestnikom posiedzenia głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą obecnych dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. W sprawach formalnych prowadzący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące sposobu obradowania i głosowania.

### **§ 7**

1. Jeżeli temat obrad wymaga podjęcia uchwały, prowadzący posiedzenie poddaje zgłoszone wnioski pod głosowanie.
2. Członek Rady Nadzorczej nie uczestniczy w głosowaniu nad uchwałą w sprawie osobiście jego dotyczącej.
3. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Zarządu, wyboru i odwołania członków Prezydium Rady, zawieszenia członków Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla w pracach tych organów.

Na żądanie 1/3 obecnych na posiedzeniu członków Rady, prowadzący zarządza głosowanie tajne również w innych sprawach.

- 3a. Przed przeprowadzeniem głosowania tajnego Rada Nadzorcza powołuje ze swojego składu trzyosobową komisję skrutacyjną.
- 3b. Głosowanie tajne odbywa się przez złożenie karty do głosowania do urny w obecności komisji skrutacyjnej.
- 3c. Komisja skrutacyjna oblicza wyniki głosowania i spisuje na tę okoliczność protokół, w którym podaje: ilość oddanych głosów, ilość głosów nieważnych, wyniki głosowania.
- 3d. Po umieszczeniu kart z przeprowadzonego głosowania w kopercie i po zamknięciu jej, przewodniczący komisji skrutacyjnej ogłasza wyniki głosowania.
- 3e. Przy wyborze członków Prezydium, bądź członków Zarządu głosujący stawia znak „x” obok nazwiska kandydata, na którego głosuje. Głos uznaje się za nieważny, jeśli:
  - 1) na karcie do głosowania nie postawiono żadnego znaku „x” lub postawiono więcej niż jeden znaków „x”,
  - 2) karta do głosowania jest przekreślona bądź przedarta, całkowicie na dwie lub więcej części .
- 3f. Głosując w sprawie zawieszenia członka Rady Nadzorczej, czy Rady Osiedla w pracach tych organów albo w sprawie odwołania członka Prezydium Rady Nadzorczej bądź odwołania członka Zarządu głosujący stawia na karcie do głosowania znak „x” obok zapisu - „głos za” lub „głos przeciw”. Głos uznaje się za nieważny, jeśli:
  - 1) na karcie do głosowania przy tych zapisach nie postawiono żadnego znaku „x” lub gdy postawiono znaki „x” przy zapisie „głos za” i „głos przeciw”,
  - 2) karta do głosowania jest przekreślona bądź przedarta, całkowicie na dwie lub więcej części.
4. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu dwóch miesięcy od daty jego wniesienia, a następnie doręczyć odwołującemu w terminie 14 dni odpis uchwały wraz z uzasadnieniem.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania na piśmie tej uchwały wraz z uzasadnieniem.
6. Jeżeli we wniesionym odwołaniu członek przedstawia nowe fakty i dowody nie znane przy pierwszym rozpatrywaniu sprawy, Rada Nadzorcza może zmienić poprzednią uchwałę, o ile będzie ona korzystna dla członka, nie przekazując odwołania właściwemu organowi do dalszego rozpatrzenia.
7. Przy rozpatrywaniu przez Radę Nadzorczą skarg na działalność Zarządu lub Rad Osiedli zapisy ust. 4 stosuje się odpowiednio.
8. W przypadku braku możliwości dotrzymania terminu określonego w ust. 4 z uwagi na złożoność rozpatrywanej przez Radę sprawy, Rada Nadzorcza informuje o powyższym na piśmie zainteresowanego, prolongując termin załatwienia sprawy maksymalnie o kolejne dwa miesiące.

## **§ 8**

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej protokołowane są przez pracownika biura Zarządu, który prowadzi obsługę techniczną Rady Nadzorczej.
2. Uchwały Rady Nadzorczej w sprawie pozbawienia członkostwa, wygaśnięcia prawa do lokalu, uchylenia uchwał Rad Osiedli, odwołania członka Prezydium czy Zarządu oraz zawieszenia, bądź odwołania członka w pracach organów samorządowych powinny być zaprotokołowane wraz z uzasadnieniem.
3. Protokół z posiedzenia Rady, jak również podjęte uchwały podpisuje przewodniczący lub zastępca przewodniczącego i sekretarz Rady Nadzorczej. W razie nieobecności na posiedzeniu Rady Nadzorczej sekretarza Rady, prowadzący posiedzenie zarządza wybór, w głosowaniu jawnym, spośród członków obecnych, osoby zastępującej sekretarza w pełnieniu jego funkcji na danym posiedzeniu.
4. Protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej i inne dokumenty związane z pracą Rady przechowywane są w siedzibie Spółdzielni.
5. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej następuje na kolejnym posiedzeniu Rady.
6. Przebieg obrad Rady może być utrwalany za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym osoby biorące udział w posiedzeniu powinny być uprzedzone. Archiwizowane na nośniku trwałym zapisy posiedzeń powinny być przechowywane przez okres do 3 miesięcy po zakończeniu kadencji Rady.

## **§ 9**

1. Rada Nadzorcza wybiera członków Zarządu Spółdzielni, w tym prezesa i jego zastępców.
2. Kryteria doboru kandydatów na członka Zarządu określa Rada Nadzorcza.
3. Rada Nadzorcza nawiązuje z członkami Zarządu, zatrudnionymi w Spółdzielni stosunek pracy, na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
4. Rada Nadzorcza może w każdym czasie odwołać członka Zarządu w głosowaniu tajnym, większością 2/3 głosów „za”, przy udziale 4/5 wszystkich członków Rady, pod warunkiem że sprawa ta została umieszczona w porządku obrad. Wniosek o odwołanie winien być złożony na piśmie z uzasadnieniem. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy. Rozwiązanie stosunku pracy z odwołanym członkiem Zarządu należy do kompetencji Zarządu.

## **§ 10**

1. W sytuacjach, o których mowa w §2 ust. 6 i ust. 7 Regulaminu Rada Nadzorcza może zawiesić członka Rady Nadzorczej lub członka Rady Osiedla w pracach danego organu. Uchwałę w sprawie zawieszenia członka w pracach Rady podejmuje się w głosowaniu tajnym, zwykłą większością głosów, pod warunkiem, że sprawa ta została umieszczona w porządku obrad.



2. Wniosek w sprawie zawieszenia członka w pracach Rady winien być złożony na piśmie z uzasadnieniem.
3. skreślony
4. skreślony
5. skreślony
6. skreślony

### **III. ZAKRES DZIAŁANIA RADY NADZORCZEJ**

#### **§ 11**

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych Spółdzielni i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, w szczególności:
  - a) badanie sprawozdań okresowych oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
  - d) sprawowanie funkcji nadzorczo - kontrolnych nad działalnością Rad Osiedli,
- 3) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego w Spółdzielni,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 5) podejmowanie uchwał o przystąpieniu do organizacji społecznych oraz występowanie z nich,
- 6) przedkładanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych oraz wniosków o udzielenie bądź nie absolutorium Zarządowi,
- 7) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu i Rad Osiedli oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
- 10) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał o wyodrębnieniu Osiedli pod względem organizacyjno – gospodarczym,

- 11) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie, wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni, lub wygaśnięcia prawa do lokalu,
- 12) zatwierdzanie liczby wybieranych z poszczególnych Osiedli członków Rady Nadzorczej zgodnie z § 91a ust.1 statutu,
- 13) podejmowanie uchwał o charakterze normatywnym w zakresie ustalania zasad i uchwalania regulaminów:
  - a) rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni,
  - b) finansowania budowy garaży i miejsc postojowych,
  - c) gospodarki finansowej Spółdzielni i jej jednostek organizacyjnych,
  - d) Zarządu,
  - e) Rady Osiedla,
  - f) przyjmowania członków, zawierania umów o ustanowienie prawa do lokali mieszkalnych i najmu lokali mieszkalnych oraz przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych,
  - g) wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz zasad ich rozliczeń,
  - h) obowiązków Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali i rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
  - i) rozliczenia kosztów inwestycji
  - j) funduszy celowych Spółdzielni,
  - k) użytkowania lokalu, porządku domowego i współżycia mieszkańców,
  - l) udzielania zamówień na wykonanie usług, robót budowlanych i remontowych przez Spółdzielnię,
  - m) innych regulaminów wynikających ze stosunku członkostwa w Spółdzielni,
- 14) zmiana lub uchylanie uchwał Rad Osiedli, o ile są one niezgodne z przepisami prawa, statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej. Zmiana lub uchylenie może nastąpić w terminie 30 dni od daty powiadomienia o uchwale,
- 15) zmiana uchwał Rad Osiedli w sprawie wysokości opłat, w przypadku uchwalenia opłat eksploatacyjnych poniżej niezbędnego poziomu kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych,
- 16) zawieszanie członków w pracach organów samorządowych, o których mowa w § 83 ust. 9 i 12 statutu,
- 17) ustalanie zasad i wysokości wynagradzania członków Zarządu,
- 18) występowanie do Walnego Zgromadzenia z wnioskiem o odwołanie członka Rady Nadzorczej, bądź do odpowiedniej części Walnego Zgromadzenia z wnioskiem o odwołanie członka Rady Osiedla,
- 19) wybór delegatów (przedstawicieli) na zjazd organizacji spółdzielczej.

#### **IV. PREZYDIUM RADY NADZORCZEJ**

##### **§ 12**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład którego wchodzi:

- 1) przewodniczący Rady Nadzorczej,
  - 2) zastępca przewodniczącego Rady,
  - 3) sekretarz Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie prac Rady, a w szczególności:
- 1) koordynacja działalności Rady i jej komisji,
  - 2) przygotowywanie planów pracy, materiałów na posiedzenie Rady,
  - 3) wykonywanie prac zleconych przez Radę Nadzorczą,
  - 4) załatwianie korespondencji Rady Nadzorczej,
  - 5) proponowanie porządku obrad Rady Nadzorczej.
3. Prezydium Rady Nadzorczej zapoznaje się z całą korespondencją kierowaną do Rady, a następnie przekazuje korespondencję do konkretnej komisji, zgodnie z jej zakresem działania, celem przeanalizowania i przedstawienia wniosków, bądź zaopiniowania. Pozostałym członkom Rady Nadzorczej Prezydium przekazuje kopie kierowanych do Rady pism, celem zapoznania się. Powyższe nie dotyczy wniosków Zarządu w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykreślenie lub wykluczenia, bądź wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa, a także uchylenia uchwał w ww. sprawach.
4. Prezydium Rady Nadzorczej może zdecydować o nie przekazaniu pisma skierowanego do Rady do rozpatrzenia przez komisję. W takiej sytuacji wszyscy członkowie Rady powinni otrzymać kopię tego pisma, a sprawa w nim poruszana powinna zostać uwzględniona w planowanym porządku obrad najbliższego posiedzenia Rady Nadzorczej.
5. Na zlecenie Prezydium pracownik prowadzący obsługę techniczną Rady Nadzorczej przekazuje korespondencję wszystkim członkom Rady.

## **V. KOMISJE PROBLEMOWE RADY NADZORCZEJ**

### **§ 13**

1. Rada Nadzorcza może powołać ze swojego grona komisje stałe lub czasowe.  
Komisje nie stanowią odrębnych organów Spółdzielni w rozumieniu Prawa spółdzielczego i nie mogą zastępować Rady w podejmowaniu uchwał.
2. Ilość komisji i ich skład osobowy ustala w miarę potrzeby Rada Nadzorcza.
3. Rada Nadzorcza może dokonywać zmian w składzie komisji.
- 3a. Członkowie poszczególnych komisji wybierają ze swojego składu: przewodniczącego i zastępcę przewodniczącego komisji.
4. Przewodniczący komisji i członkowie prezydium Rady Nadzorczej mogą wystąpić do Rady Nadzorczej o odwołanie członka komisji z powodu nieusprawiedliwionej 3-krotnej nieobecności na posiedzeniu komisji lub z powodu nie uczestniczenia w pracach komisji.
5. Komisje pracują w oparciu o regulaminy, uchwalone przez Radę Nadzorczą, na podstawie planów pracy przyjętych przez Radę Nadzorczą.
6. Wnioski i postanowienia komisji mają charakter opiniodawczy i stanowią podstawę dla Rady Nadzorczej do podejmowania stosownych uchwał.

7. Wnioski z posiedzeń przewodniczący poszczególnych komisji przedkładają do rozpatrzenia Radzie Nadzorczej.
8. Komisje Rady Nadzorczej współpracują ze sobą, w miarę potrzeby odbywają wspólne posiedzenia.
9. Pracami komisji kieruje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego.
10. Komisje mają obowiązek składać Radzie Nadzorczej sprawozdania ze swojej działalności co najmniej raz w roku.

## **VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 14**

1. Niniejszy Regulamin stanowi załącznik do statutu Spółdzielni i wraz ze zmianami do statutu został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Uchwałą Nr 12/11/2007 z dnia 6 grudnia 2007r. Zmiany do Regulaminu zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie obradujące w dniach: 27, 29 października 2009r. i 3, 5 listopada 2009r., w dniach 24 – 27 maja 2011r., a także w dniach 12, 13, 16 i 17 czerwca 2014 r.
2. Regulamin oraz uchwalone do niego zmiany wchodzi w życie z dniem zarejestrowania zmian do statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym.