

# PROJEKT

## STATUT

### Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY w Warszawie

#### I. Postanowienia ogólne

##### § 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa STOKŁOSY i zwana jest dalej „Spółdzielnią”.
2. Spółdzielnia może posługiwać się skrótem „SBM STOKŁOSY” oraz wyróżniającym ją znakiem graficznym.

##### § 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest m.st. Warszawa.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
4. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

##### § 3.

Spółdzielnia działa w oparciu o przepisy:

- 1) ustaw, a w szczególności:
  - a) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648), zwanej dalej „UPS”,
  - b) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 438), zwanej dalej „USM”,
  - c) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048), zwanej dalej „UWL”,
  - d) ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1177), zwanej dalej „UOPN”,
  - e) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), zwanej dalej „UPB”;
- 2) statutu Spółdzielni, zwanego dalej „Statutem”;
- 3) regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą albo Zarząd.

#### § 4.

Ilekróć w Statucie mowa jest o:

- 1) członku – rozumie się przez to członka Spółdzielni;
- 2) osobie bliskiej – rozumie się przez to zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu;
- 3) lokalu – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach UWL, jak również pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;
- 4) domu jednorodzinnym – rozumie się przez to dom mieszkalny, jak również samodzielną część domu bliźniaczego lub szeregowca przeznaczoną przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych;
- 5) wartości rynkowej lokalu – rozumie się przez to wartość określoną na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z 2022 r. poz. 1846, 2185);
- 6) lokalu zamiennym – rozumie się przez to lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172, 975, 1561, 2456);
- 7) powierzchni użytkowej lokalu – rozumie się przez to powierzchnię, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172, 975, 1561, 2456);
- 8) ekspektatywie własności – rozumie się przez to roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
- 9) ekspektatywie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – rozumie się przez to spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego Spółdzielnia nie przysługuje własność albo prawo użytkowania wieczystego;
- 10) spółdzielczym prawem do lokalu – rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przez które rozumie się również ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 11) Polskiej Klasyfikacji Działalności – rozumie się przez to klasyfikację wprowadzoną do stosowania w statystyce, ewidencji i dokumentacji oraz rachunkowości, a także urzędowych rejestrach i systemach informacyjnych administracji publicznej rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 2007 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD), Dz. U. nr 251, poz. 1885, z późn. zm.;
- 12) tajemnicy przedsiębiorstwa – rozumie się przez to informacje techniczne, technologiczne, organizacyjne przedsiębiorstwa lub inne informacje posiadające wartość gospodarczą, które jako całość lub w szczególnym zestawieniu i zbiorze ich elementów nie są powszechnie znane osobom zwykle zajmującym się tym rodzajem informacji albo nie są łatwo dostępne dla takich osób, o ile uprawniony do korzystania z informacji lub rozporządzania nimi podjął, przy zachowaniu należytej staranności, działania w celu utrzymania ich w poufności;

- 13) działalności konkurencyjnej – rozumie się przez to działalność, której przedmiot pokrywa się w całości lub w części z przedmiotem działalności Spółdzielni, ujawnionym w odpowiednich rejestrach, a także z rzeczywiście prowadzoną działalnością;
- 14) konflikcie interesów – rozumie się przez to wzajemne przenikanie się spraw prywatnych i służbowych, wynikające z powiązań osobistych, majątkowych lub interesu ekonomicznego, które zagraża bezstronności oraz niezależności i może skutkować szkodą dla Spółdzielni;
- 15) środkiem bezpośredniego porozumiewania się na odległość – rozumie się przez to urządzenie techniczne umożliwiające dwustronną komunikację elektroniczną w czasie rzeczywistym, w ramach której osoby przebywające w różnych miejscach mogą wypowiadać się i wykonywać prawo głosu, a także przysyłać obrazy i teksty;
- 16) roku obrachunkowym – rozumie się przez to rok kalendarzowy;
- 17) Zarządzie – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni.

## **II. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni**

### **§ 5.**

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie USM mienie jej członków. W ramach tej działalności Spółdzielnia:
  - 1) dba o dobro członków i ich rodzin, uwzględniając potrzeby osób starszych i niepełnosprawnych;
  - 2) gospodaruje zarządzanymi nieruchomościami w sposób racjonalny i efektywny, chroniąc interesy członków, zwłaszcza w kontekście ponoszonych przez nich opłat;
  - 3) utrzymuje budynki, budowle, tereny i urządzenia w należyтым stanie technicznym, użytkowym i estetycznym, uwzględniając energooszczędność i ochronę środowiska;
  - 4) reprezentuje członków w sprawach prawnych i majątkowych związanych z zarządzaniem nieruchomościami oraz regulowaniem własności terenów, budynków i budowli;
  - 5) zagospodarowuje wolne pod względem prawnym lokale mieszkalne przez ustanowienie ekspektatywy własności, ustanowienie odrębnej ich własności oraz sprzedaż tych lokali członkom lub innym osobom w drodze przetargu albo przez wynajmowanie tych lokali.
3. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz członków i ich środowiska.
4. W uzasadnionych ekonomicznie przypadkach przedmiotem działalności Spółdzielni może być:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;

- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
  - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
  - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania, lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, lub lokali o innym przeznaczeniu;
  - 5) rozbudowa lub przebudowa budynków stanowiących mienie Spółdzielni;
  - 6) budowa, rozbudowa lub przebudowa infrastruktury technicznej;
  - 7) zagospodarowywanie terenów Spółdzielni;
  - 8) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości;
  - 9) wynajmowanie, wydierżawianie, oddawanie w leasing lub użyczanie lokali mieszkalnych i użytkowych;
  - 10) zbywanie mienia Spółdzielni.
5. Przedmiotem działalności Spółdzielni, według Polskiej Klasyfikacji Działalności, jest:
- 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
  - 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
  - 3) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami;
  - 4) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie;
  - 5) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
  - 6) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych;
  - 7) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach;
  - 8) działalność obiektów kulturalnych.

## § 6.

1. Spółdzielnia prowadzi stronę internetową, przez którą komunikuje się z członkami, informuje ich o swojej działalności, a także udostępnia członkom wybrane dokumenty, w szczególności: Statut, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, roczne sprawozdania organów Spółdzielni, w tym sprawozdania finansowe, oraz protokoły lustracji.
2. Strona internetowa Spółdzielni powinna umożliwiać korzystanie z niej przez osoby starsze i niepełnosprawne.
3. Spółdzielnia może dodatkowo komunikować się z członkami przez media społecznościowe.
4. Spółdzielnia może udostępniać członkom swoją stronę internetową jako forum wymiany opinii i doświadczeń dotyczących działalności Spółdzielni.
5. Spółdzielnia może wydawać czasopisma w wersji drukowanej lub elektronicznej.
6. Spółdzielnia współpracuje w zakresie swojej działalności z organami administracji publicznej oraz może przystępować do organizacji gospodarczych i społecznych.
7. Spółdzielnia jest członkiem związku rewizyjnego.

### III. Członkostwo w Spółdzielni

#### § 7.

1. Członkiem jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje ekspektatywa własności lokalu;
  - 5) której przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
2. Członkami są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
  - 5) złożenia przez jedną z osób bliskich, w terminie jednego roku od wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6;
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, komu przypadnie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa zgłosiła więcej niż jedna osoba.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, albo wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

6. Członkiem może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, a nie jest członkiem. Osobie takiej przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji na piśmie zawierającej imię, nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę oraz dokument potwierdzający umocowanie osób składających oświadczenie woli w jej imieniu.
7. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom USM, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem obowiązku złożenia deklaracji, o której mowa w ust. 6.
8. W przypadkach, o których mowa w ust. 6 i 7, o przyjęciu w poczet członków decyduje Zarząd w formie uchwały w terminie 30 dni od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.
9. Zarząd zawiadamia zainteresowanego o uchwale o przyjęciu albo odmowie przyjęcia w poczet członków w terminie 14 dni od jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać treść uchwały oraz jej uzasadnienie, a także pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.
10. Odwołanie, o którym mowa w ust. 9, powinno być rozpatrzone w terminie 30 dni od dnia wniesienia, przy czym decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
11. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z dniem:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
  - 7) gdy większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy UWL;
  - 8) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w danej nieruchomości;
  - 9) wypowiedzenia członkostwa przez właściciela lokalu;
  - 10) śmierci członka, a osoby prawnej z dniem utraty osobowości prawnej.

## § 8.

1. Członek posiadający prawo odrębnej własności lokalu, udział ułamkowy we współwłasności w garażu wielostanowiskowym lub parkingu naziemnym może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem na piśmie złożonym Zarządowi.
2. Okres wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, wynosi 30 dni i rozpoczyna się w dniu następnym po złożeniu wypowiedzenia. Okres wypowiedzenia może zostać skrócony.
3. Dniem wystąpienia członka ze Spółdzielni jest następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

4. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny będący podstawą do uzyskania członkostwa w Spółdzielni, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali (miejsc postojowych) w ramach Spółdzielni.

## **§ 9.**

1. Zarząd prowadzi rejestr członków. W przypadku osób fizycznych rejestr zawiera imiona i nazwisko, numer PESEL, adres zamieszkania, adres lokalu w zasobach Spółdzielni oraz dane kontaktowe: adres do korespondencji, numer telefonu oraz adres poczty elektronicznej. W przypadku osób prawnych rejestr obejmuje nazwę, siedzibę, numer REGON, adres lokalu w zasobach Spółdzielni oraz w/w dane kontaktowe, a w przypadku spółek osobowych także imiona, nazwiska, numery PESEL, adresy zamieszkania oraz dane kontaktowe osób tworzących spółkę.
2. Rejestr, o którym mowa w ust. 1, zawiera także datę powstania członkostwa, datę wypowiedzenia członkostwa, datę ustania członkostwa i jego przyczynę, a ponadto wysokość nieuregulowanych zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni.
3. Członek i jego małżonek, wierzyciel członka i wierzyciel Spółdzielni, a także członek będący osobą prawną – poprzez swoich przedstawicieli, mają prawo wglądu do swoich danych w rejestrze, o którym mowa w ust. 1.

## **IV. Prawa i obowiązki członków**

### **§ 10.**

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich równe.
2. Członkowi przysługuje prawo:
  - 1) używania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub wolnostojącym, lub parkingu naziemnym, do którego posiada tytuł prawny;
  - 2) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z innych urządzeń i usług Spółdzielni oraz świadczeń w zakresie jej statutowej działalności;
  - 3) udziału w życiu Spółdzielni i realizacji jej celu statutowego;
  - 4) udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz Zebraniu Członków;
  - 5) udziału w nadwyżce bilansowej;
  - 6) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni oraz w wyborach delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
  - 7) żądania rozpatrzenia przez organy Spółdzielni skarg i wniosków dotyczących jej działalności;
  - 8) informacji o czasie, miejscu i proponowanym porządku obrad Walnego Zgromadzenia, w sposób wskazany w § 56.
  - 9) wglądu w siedzibie Spółdzielni do swoich akt członkowsko-lokalowych;
  - 10) otrzymania zaświadczenia o prawie do lokalu, jego statusie, położeniu i powierzchni;
  - 11) otrzymania kalkulacji opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem swojego lokalu, miejsca postojowego, nieruchomości wspólnych albo stanowiących mienie Spółdzielni oraz wydatków wynikających z obowiązku członka w pokrywaniu zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów;
  - 12) otrzymania odpisu Statutu i regulaminów obowiązujących w Spółdzielni;

- 13) otrzymania kopii uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, po rzeczywistych kosztach ich wykonania;
  - 14) samodzielnego wykonania fotokopii dokumentów, o których mowa w pkt. 13, za pomocą własnego sprzętu, z zastrzeżeniem ust. 6;
  - 15) otrzymania pisemnej odpowiedzi od właściwych organów Spółdzielni na swoje pisma dotyczące ich działalności, w terminie 30 dni od dnia ich doręczenia;
  - 16) odwołania się do Rady Nadzorczej od uchwał Zarządu niezgodnych z ustawą lub Statutem, bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie członka;
  - 17) odwołania się do Walnego Zgromadzenia od uchwał Rady Nadzorczej niezgodnych z ustawą lub Statutem, bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie członka;
  - 18) zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej albo Zarządu;
  - 19) odwołania się do Rady Nadzorczej od stanowiska Rady Nieruchomości;
  - 20) wystąpienia do Zarządu, w grupie co najmniej 20 członków, o przeprowadzenie konsultacji w formie ankiety w sprawach istotnych dla Spółdzielni i jej członków.
3. Odwołania, o których mowa w ust. 2 pkt 16 i 17, wymagają formy pisemnej i powinny zawierać w szczególności: imię, nazwisko i adres odwołującego się, zwięźle przedstawione zarzuty i ich uzasadnienie oraz wniosek o zmianę albo uchylenie uchwały Zarządu albo Rady Nadzorczej, z zaznaczeniem zakresu żądania zmiany albo uchylenia.
  4. Odwołanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 16, składa się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia doręczenia uchwały Zarządu.
  5. Odwołanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 17, składa się, za pośrednictwem Zarządu, w terminie nie później niż na 15 dni przed dniem najbliższego Walnego Zgromadzenia.
  6. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
  7. Prawo, o którym mowa w ust. 2 pkt 13, nie obejmuje tych treści protokołów obrad organów Spółdzielni, które dotyczą indywidualnych spraw innych członków, danych osobowych lub dóbr osobistych podlegających ochronie prawnej oraz informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa. Treści te podlegają anonimizacji albo zaczernieniu.
  8. Członek obowiązany jest:
    - 1) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, szanować jej mienie oraz uczestniczyć w realizacji jej celu statutowego;
    - 2) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni;
    - 3) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w częściach przypadających na jego lokal lub miejsce

postojowe, oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie miesięcznych opłat;

- 4) wnieść wkład mieszkaniowy albo budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie ze Spółdzielnią;
  - 5) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu, a w szczególności koszty zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej;
  - 6) niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o zmianie swoich danych osobowych oraz danych kontaktowych.
9. Po utracie członkostwa i prawa do lokalu przysługuje osobie uprawnionej prawo do zwrotu w wysokości nominalnej udziału członkowskiego wniesionego przed dniem 9 września 2017 r. w terminie 30 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym został złożony wniosek.

## **V. Opłaty**

### **§ 11.**

1. Członkowie, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat, o których mowa w § 10 ust. 8 pkt 3.
  2. Osoby niebędące członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat, o których mowa w § 10 ust. 8 pkt 3, na takich samych zasadach, jak członkowie.
  3. Członkowie będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat, o których mowa w § 10 ust. 8 pkt 3.
  4. Członkowie, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
  5. Właściele lokali niebędący członkami są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1–3 i 5;

- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w § 13 ust. 3; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
7. Członkowie uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
  8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1–3 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami lub osobami niebędącymi członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
  9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
  10. Opłaty, o których mowa w ust. 1–3 i 5, wnosi się co miesiąc z góry do 15. dnia miesiąca. Za dzień wpłaty przyjmuje się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek Spółdzielni. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe od 20. dnia miesiąca.
  11. Opłaty, o których mowa w ust. 1–3 i 5, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
  12. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka, właściciela lokalu niebędącego członkiem lub osoby niebędącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa tego prawa, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
  13. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1–3 i 5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
  14. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1–3 i 5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 13 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.
  15. Członkowie, osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

## § 12.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki

przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej, a posiadaczom spółdzielczych praw do lokali, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

### **§ 13.**

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 5 ust. 2, a przychodami z opłat, o których mowa w § 11 ust. 1–3 i 5, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków, właścicieli lokali niebędących członkami oraz osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

### **§ 14.**

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
  - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka albo osobę niebędącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem;
  - 3) dokonania kontroli, wymiany, naprawy lub odczytu urządzeń pomiarowych.
4. Postanowienia ust. 1 – 3 stosuje się również do pomieszczeń przynależnych do lokalu.
5. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

6. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni, w uzgodnionym terminie, przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
7. W okresie używania lokalu zamiennego członek bądź osoba niebędąca członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

### **§ 15.**

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Spółdzielnia współpracuje z organami samorządowymi i rządowymi oraz instytucjami i organizacjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania przez osoby wymienione w ust. 1, a w szczególności ułatwia im uzyskanie potrzebnych informacji oraz bezzwłocznie dokonuje rozliczenia zobowiązań i wypłaty należności.
3. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

## **VI. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**

### **§ 16.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest formą posiadania przez członka prawa do zamieszkania w lokalu, bez prawa własności do tego lokalu i rozporządzania nim.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Mocą tej umowy, Spółdzielnia zobowiązuje się oddać tej osobie lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w USM i w Statucie. Umowa powinna być zawarta na piśmie pod rygorem nieważności.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie 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 ma rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego zawiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

## **§ 17.**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto zawierać:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 3) określenie zasad ustalania kosztów budowy lokalu.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

## **§ 18.**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w niniejszym rozdziale.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 11 ust. 1, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 11 ust. 1, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji, członek uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego

lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 21 i § 22, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie ekspektatywy własności albo odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu na swojej stronie internetowej, tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię, wyspecjalizowanych portalach internetowych oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem ustanowienia ekspektatywy własności albo przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 22;
  - 2) osoba, o której mowa w § 21 ust. 1, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
7. W przypadku 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, o którym mowa w ust. 5.
8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 17 ust. 1, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal, oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 11 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
10. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 7, jest opróżnienie lokalu.
11. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, o którym mowa w ust. 5, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o których mowa w § 17 ust. 2.
12. W przypadku, o którym mowa w ust. 11, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

- 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
13. W przypadku, o którym mowa w ust. 12 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 11 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
14. Członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 11, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
15. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

#### § 19.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 17 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa;
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 11 ust. 1.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi  $\frac{1}{4}$  minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

#### § 20.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze

lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 11 ust. 1.

2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
3. Przepis ust. 2 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

## **§ 21.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 18, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 17, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 17, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 11 ust. 1.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 17.
6. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, ustaloną zgodnie z § 18 ust. 7 i 8.
7. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu, osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

## **§ 22.**

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do

Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielnia całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.

2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

## **VII. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

### **§ 23.**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym, którego posiadacz ma prawo do używania lokalu i rozporządzania nim, ale faktycznym właścicielem lokalu jest Spółdzielnia.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem, z zastrzeżeniem § 7 ust. 5. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
3. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niezwłocznie zawiadamia Spółdzielnię o nabyciu tego prawa.

### **§ 24.**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu budowlanego jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego, którego wypis notariusz niezwłocznie przesyła Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

### **§ 25.**

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

### **§ 26.**

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

### **§ 27.**

1. 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.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

#### **§ 28.**

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 11 ust. 1, 2 i 7, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w trybie licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.
3. Posiadaczowi spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

#### **§ 29.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, ustaloną w sposób przewidziany w ust. 2, która nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w § 15 ust. 1.

#### **§ 30.**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa, po potrąceniu należności wymienionych w § 29 ust. 2, oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

#### **§ 31.**

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

## § 32.

1. Na pisemne żądanie członka albo osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 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 § 11 ust. 1.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych 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.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi  $\frac{1}{4}$  minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

## § 33.

1. Na pisemne żądanie członka albo osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce są równe, po dokonaniu spłat, o których mowa w § 32 ust. 1.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami § 32 ust. 3 i 4.

## § 34.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą 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 lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do zawiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą 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.

## § 35.

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego

lokalu albo osoby niebędącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

### **§ 36.**

Przepisy dotyczące lokalu stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.

## **VIII. Odrębna własność lokalu**

### **§ 37.**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać w szczególności:
  - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
  - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia kosztów budowy lokalu;
  - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
  - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na ten lokal.
3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

### **§ 38.**

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 37 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

### **§ 39.**

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 37 ust. 1.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 37 ust. 1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 37 ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

#### **§ 40.**

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 37 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 37 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### **§ 41.**

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

#### **§ 42.**

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem § 7 ust. 6.

#### **§ 43.**

Właściciel lokalu niebędący członkiem może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 UPS stosuje się odpowiednio.

#### **§ 44.**

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy UWL. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy USM.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielczych praw do lokali.
3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w § 13 ust. 3,

w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w § 11 ust. 6 pkt 2, według stanu na dzień ustania członkostwa.

4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem.
5. Spółdzielnia w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub § 45, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

#### **§ 45.**

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy UWL. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio przepis § 46. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 UWL.
3. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy § 44 ust. 3 i 4.

#### **§ 46.**

1. W zakresie nieuregulowanym w USM do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy UWL, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomością wspólną stanowiącą współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 UWL, z zastrzeżeniem § 44 i § 45. Przepisów UWL o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
3. Przepisów UWL o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, § 44 i § 45. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 UWL, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 UWL podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 UWL, występuje Zarząd na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

6. Przepisy dotyczące lokalu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## IX. Organy Spółdzielni

### § 47.

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie;
  - 2) Rada Nadzorcza;
  - 3) Zarząd;
  - 4) Zebranie Członków;
  - 5) Rada Nieruchomości.
2. Organy Spółdzielni:
  - 1) działają na podstawie i w granicach prawa;
  - 2) działają w sposób jawny i przejrzysty, a wyłączenie jawności dopuszczalne jest tylko w przypadkach określonych w ustawie lub Statucie;
  - 3) kierują się obiektywizmem, bezstronnością, racjonalnością oraz wskazaniem wiedzy, w szczególności z zakresu ekonomii i finansów, gospodarki przestrzennej i budownictwa, organizacji i zarządzania oraz prawa;
  - 4) dbają o majątek i rozwój Spółdzielni;
  - 5) tworzą warunki do aktywnego udziału członków w życiu Spółdzielni.

### § 48.

1. Decyzje organów Spółdzielni podejmowane są w głosowaniu.
2. Organy Spółdzielni dążą do wypracowania decyzji w drodze konsensusu.
3. Rozstrzygnięcia merytoryczne organów Spółdzielni mają formę uchwał, tj. aktów woli o mocy wiążącej, albo stanowisk, tj. aktów woli niemających takiej mocy, z zastrzeżeniem rozstrzygnięć zastrzeżonych dla Zarządu w regulaminie, o którym mowa w § 86 ust. 1.
4. Organy Spółdzielni mogą podejmować uchwały oraz inne rozstrzygnięcia wyłącznie w granicach swojego działania.
5. Uchwały oraz inne rozstrzygnięcia organów Spółdzielni podejmowane są zwykłą większością głosów, z wyjątkiem przypadków określonych w Statucie.
6. Głosowania organów Spółdzielni są jawne, z wyjątkiem przypadków określonych w Statucie.
7. W przypadku zgłoszenia poprawek do uchwały albo innego rozstrzygnięcia, poprawki te poddaje się pod głosowanie, przy czym w pierwszej kolejności głosuje się poprawki, których przyjęcie albo odrzucenie rozstrzyga o innych poprawkach oraz poprawki wywołujące najdalej idące skutki. Następnie głosuje się całość uchwały albo innego rozstrzygnięcia ze zmianami wynikającymi z przegłosowanych poprawek.
8. Poprawki, o których mowa w ust. 7, mogą zostać wycofane przez ich autorów, ustnie lub na piśmie do protokołu, w każdym czasie przed zarządzeniem ich głosowania przez prowadzącego posiedzenie organu Spółdzielni.
9. Wnioski w sprawach formalnych poddaje się pod głosowanie niezwłocznie po ich zgłoszeniu, bez prowadzenia dyskusji.
10. Sprawy formalne, o których mowa w ust. 9, dotyczą sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności:
  - 1) zarządzenia przerwy w obradach;

- 2) zakończenia dyskusji;
  - 3) zamknięcie listy kandydatów w wyborach przeprowadzanych na posiedzeniu organu Spółdzielni;
  - 4) głosowania bez dyskusji;
  - 5) ograniczenia czasu wypowiedzi.
11. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 10 pkt 5, w przypadku jego zastosowania, nie może być krótsze niż 3 minuty.

#### § 49.

1. Przed zarządzeniem głosowania, prowadzący obrady organu Spółdzielni jest obowiązany do poinformowania głosujących, co jest przedmiotem głosowania, a następnie do zapytania się, czy jest to dla wszystkich zrozumiałe.
2. Członek dysponuje jednym głosem.
3. Głosowanie musi umożliwiać oddanie głosu „za”, „przeciw” i „wstrzymuję się”.
4. Głosowanie jawne przeprowadza się za pomocą elektronicznego urządzenia do liczenia głosów albo przez podniesienie ręki.
5. Głosowanie niejawne przeprowadza się za pomocą elektronicznego urządzenia do liczenia głosów albo karty do głosowania, w sposób zapewniający anonimowość i nieskrępowane oddanie głosu. Głosowania niejawnego nie przeprowadza się przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
6. Skutki prawne głosowania są wiążące i nie mogą być dowolnie znoszone przez reasumpcję głosowania w tej samej sprawie, w celu uzyskania określonego wyniku.
7. Reasumpcja głosowania dopuszczalna jest wyłącznie, jeżeli spełnione są łącznie dwa warunki:
  - 1) stwierdzono istotne oraz oczywiste nieprawidłowości i omyłki co do przedmiotu głosowania, jego przebiegu lub obliczenia jego wyników;
  - 2) przeprowadzona jest na tym samym posiedzeniu, na którym odbyło się głosowanie.
8. W przypadku uchwał Walnego Zgromadzenia, przy obliczaniu wymaganej większości głosów, głosy „wstrzymuję się” traktuje się na równi z głosami „przeciw”.
9. W przypadku, o którym mowa w ust. 8, przy równej liczbie głosów „za” oraz sumy głosów „przeciw” i „wstrzymuję się”, zarządza się dodatkowe głosowanie wyłącznie w przypadkach, o których mowa w § 66 ust. 10 i § 67 ust. 7.
10. W przypadku rozstrzygnięć organów Spółdzielni, innych niż uchwała Walnego Zgromadzenia, przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy „za” i „przeciw”.

#### § 50.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej, Zarządu albo Rady Nieruchomości, z zastrzeżeniem § 73 ust. 18.
2. Członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu albo Rady Nieruchomości nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu odpowiadają wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponoszą winy.

#### **§ 51.**

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie, a członka Zarządu przez Radę Nadzorczą.
2. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 1, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności. O uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej rozstrzyga Walne Zgromadzenie.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą pozostawać w konflikcie interesów ze Spółdzielnią.

#### **§ 52.**

1. Członkowie innych niż Zarząd organów Spółdzielni pełnią swoje funkcje społecznie, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Członkowi Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w jej posiedzeniach, jeżeli w danym miesiącu uczestniczył w co najmniej jednym posiedzeniu, o którym mowa w ust. 4.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2, jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału, niezależnie od liczby posiedzeń, w których w danym miesiącu uczestniczył członek Rady Nadzorczej, i wynosi:
  - 1) dla przewodniczącego – 70%;
  - 2) dla zastępcy przewodniczącego, sekretarza oraz przewodniczących komisji stałych – 60%;
  - 3) dla pozostałych członków – 50%miesięcznego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
4. Przez posiedzenie, o którym mowa w ust. 2, rozumie się formalnie zwołane i odbyte w danym miesiącu posiedzenie Rady Nadzorczej, w tym posiedzenie odbyte w trybie zdalnym, przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
5. W okresie zawieszenia, o którym mowa w § 51 ust. 2 i § 73 ust. 18, członkowi Rady Nadzorczej nie przysługuje wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2.
6. Członek Rady Nadzorczej może zrezygnować, w całości albo w części i w oznaczonym czasie, z pobierania wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 2. W takim przypadku członek Rady Nadzorczej składa pisemne oświadczenie Zarządowi.

### **X. Walne Zgromadzenie**

#### **§ 53.**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

## § 54.

1. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Osoby prawne będące członkami uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i załączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie Zarządu oraz pracownicy Spółdzielni nie mogą być pełnomocnikami na Walnym Zgromadzeniu, chyba że są członkami.
4. Pełnomocnictwo zawiera:
  - 1) imię, nazwisko, adres, numer PESEL oraz podpis członka udzielającego pełnomocnictwa;
  - 2) imię, nazwisko, adres oraz numer PESEL pełnomocnika.
5. Wzór pełnomocnictwa, o którym mowa w ust. 4, oraz sposób jego składania określa Zarząd.
6. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu na Walnym Zgromadzeniu.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone przez Radę Nadzorczą lub Zarząd.

## § 55.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalać kierunków rozwoju działalności gospodarczej, inwestycyjnej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni, na okresy nie dłuższe niż 5 lat;
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach;
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) albo sposobu pokrycia strat;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie obciążenia członków opłatami innymi niż koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przypadających na ich lokal, nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz odpis na fundusz remontowy;
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych;
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia, rozwiązywania, łączenia, podziału i przekształcania spółek handlowych;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie założeń organizacyjno-finansowych inwestycji budowlanej, o której mowa w § 106 ust. 1;
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;

- 11) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
- 12) udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
- 13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- 14) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
- 15) uchwalanie zmian w Statucie oraz podejmowanie uchwał w sprawie powołania komisji, złożonej z członków, celem przygotowania projektu tych zmian;
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku rewizyjnego i wystąpienia z niego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- 17) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich;
- 18) wybór delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

## § 56.

1. Walne Zgromadzenie (zwyczajne) zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie (nadzwyczajne) z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie (nadzwyczajne) także na żądanie Rady Nadzorczej lub co najmniej 1/10 ogólnej liczby członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia, o którym mowa w ust. 3, powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. O zwołaniu Walnego Zgromadzenia, Zarząd zawiadamia na piśmie członków, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajową Radę Spółdzielczą na co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
7. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 6, umieszcza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na jej stronie internetowej, na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych budynków zarządzanych przez Spółdzielnię i w skrzynkach pocztowych członków. W przypadku członków, którzy wyrazili wolę otrzymywania od Spółdzielni korespondencji w formie listu poleconego, zawiadomienie wysyła się na ich koszt listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, na wskazany przez nich adres do korespondencji.
8. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 6, powinno zawierać termin, miejsce i wstępny, proponowany porządek obrad Walnego Zgromadzenia 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. Jednocześnie Zarząd wyklada w siedzibie Spółdzielni oraz umieszcza na jej stronie internetowej:

- 1) sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrachunkowy, jeżeli jest objęte porządkiem obrad;
  - 2) sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok obrachunkowy wraz z opinią biegłego rewidenta, jeżeli jest objęte porządkiem obrad;
  - 3) sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok obrachunkowy, jeżeli jest objęte porządkiem obrad;
  - 4) projekty uchwał.
9. W przypadku gdy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie, o którym mowa w ust. 6, powinno zawierać informację o trybie zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej.
10. Rada Nadzorcza, Zarząd i członkowie mają prawo zgłaszać na piśmie projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
11. Członkowie mają prawo zgłaszać na piśmie projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 10, a także kandydatów na członków Rady Nadzorczej, nie później niż na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków, a zgłoszenie kandydata na członka Rady Nadzorczej przez co najmniej 20 członków.
12. Zarząd, nie później niż na 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, wyklada w siedzibie Spółdzielni oraz umieszcza na jej stronie internetowej:
- 1) ostateczny, proponowany porządek obrad Walnego Zgromadzenia;
  - 2) projekty uchwał przygotowanych w wyniku żądań, o których mowa w ust. 10;
  - 3) listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, jeżeli wybory członków Rady Nadzorczej są objęte porządkiem obrad.
13. Członek ma prawo zgłaszania na piśmie poprawek do projektów uchwał, nie później niż na 3 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
14. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projekty uchwał i poprawki do projektów uchwał, zgłoszone przez członków. Zarząd nie może ingerować w treść tych uchwał i poprawek, ma jednak prawo zająć wobec nich stanowisko na Walnym Zgromadzeniu.
15. Projekty uchwał i poprawki do projektów uchwał są opiniowane pod względem formalno-prawnym przez podmiot prawny obsługujący Zarząd.
16. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 6, projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 10, oraz dokumenty, o których mowa w ust. 8 i 12, mogą być dodatkowo przekazane przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

## § 57.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób, o którym mowa w § 56 ust. 12, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. W takim przypadku postanowień ust. 1 nie stosuje się.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, na wniosek członka, zgłoszony ustnie lub na piśmie do protokołu, zarządza się głosowanie.

4. Wszystkie projekty uchwał objęte przyjętym porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia poddaje się pod głosowanie.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczące:
  - 1) likwidacji Spółdzielni – podejmowane są większością 3/4 głosów w obecności co najmniej 1/10 ogólnej liczby członków na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach, w odstępie co najmniej dwóch tygodni;
  - 2) przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia prawa użytkowania wieczystego, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej – podejmowane są większością 2/3 głosów w obecności co najmniej 1/20 ogólnej liczby członków;
  - 3) połączenia się z inną spółdzielnią, zmiany Statutu, odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu – podejmowane są większością 2/3 głosów.
6. Zarząd lub Rada Nadzorcza może zarządzić podjęcie określonej uchwały przez Walne Zgromadzenie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
7. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być podjęta w sposób, o którym mowa w ust. 6, jeżeli wszyscy członkowie zostali zawiadomieni o głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo oddanych na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
8. Przy obliczaniu kworum uwzględnia się członków uczestniczących przez oddanie głosu na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
9. Rozwiązania, o których mowa w ust. 6-8, stosuje się w czasie wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi.

#### § 58.

Głosowania niejawne na Walnym Zgromadzeniu przeprowadza się w przypadku

- 1) wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej,
- 2) uchylenia zawieszenia członków Rady Nadzorczej;
- 3) udzielenia absolutorium członkom Zarządu;
- 4) odwołania członków Zarządu;
- 5) wyboru delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

#### § 59.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków oraz wszystkie organy Spółdzielni.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna ze Statutem bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie członka może być zaskarżona do sądu.
4. Członek lub Zarząd mogą wytoczyć powództwo o uchylenie, nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.

6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia posiedzenia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków oraz wszystkich organów Spółdzielni.

#### **§ 60.**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przedstawiciel organu, który je zwołał, a następnie zarządza wybór prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
2. Wyboru członków prezydium Walnego Zgromadzenia dokonuje się spośród nieograniczonej liczby zgłoszonych albo zgłaszających się członków.
3. W skład prezydium Walnego Zgromadzenia nie mogą wchodzić członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu i pracownicy Spółdzielni.
4. Nie można łączyć funkcji w prezydium Walnego Zgromadzenia, komisji skrutacyjnej i komisji wnioskowej.

#### **§ 61.**

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia kieruje jego przebiegiem, udziela głosu w dyskusji, zarządza głosowania i ogłasza ich wyniki.
2. Zastępca przewodniczącego Walnego Zgromadzenia zastępuje przewodniczącego w czasie jego nieobecności oraz wykonuje zlecone mu przez niego zadania.
3. Sekretarz Walnego Zgromadzenia odpowiada za prawidłowość prowadzenia dokumentacji Walnego Zgromadzenia, przyjmuje oświadczenia do protokołu oraz zgłoszenia do dyskusji w poszczególnych punktach przyjętego porządku obrad.
4. Członkowie prezydium Walnego Zgromadzenia podpisują przyjęte uchwały oraz protokół Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 62.**

1. Po wyborze prezydium Walnego Zgromadzenia, jego przewodniczący zarządza wybór komisji skrutacyjnej, w składzie 3 członków, która czuwa nad prawidłowością procesu głosowania, a w szczególności:
  - 1) informuje o sposobie głosowania;
  - 2) informuje o liczbie członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu oraz liczbie głosujących;
  - 3) oblicza albo weryfikuje wyniki głosowań.
2. W przypadku korzystania z systemu elektronicznego liczenia głosów, komisja skrutacyjna może składać się z 2 członków.
3. Wyboru komisji skrutacyjnej dokonuje się spośród nieograniczonej liczby zgłoszonych albo zgłaszających się członków.
4. W skład komisji skrutacyjnej nie mogą wchodzić członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu i pracownicy Spółdzielni.
5. Członkowie komisji skrutacyjnej nie mogą kandydować w wyborach przeprowadzanych na Walnym Zgromadzeniu.
6. Komisja skrutacyjna wybiera ze swego grona przewodniczącego, który kieruje jej pracą.

7. Członkowie komisji skrutacyjnej sporządzają i podpisują protokoły z wykonanych czynności.

### § 63.

1. Po wyborze komisji skrutacyjnej, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza wybór komisji wnioskowej, w składzie co najmniej 2 członków, która:
  - 1) przyjmuje wnioski zgłoszone w trakcie Walnego Zgromadzenia przez członków i pełnomocników;
  - 2) kwalifikuje wnioski pod kątem formalnym i merytorycznym;
  - 3) wskazuje organy Spółdzielni właściwe do rozpatrzenia wniosków;
  - 4) przedstawia wnioski Walnemu Zgromadzeniu pod głosowanie.
2. Wyboru komisji wnioskowej dokonuje się spośród nieograniczonej liczby zgłoszonych albo zgłaszających się członków.
3. W skład komisji wnioskowej nie mogą wchodzić członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu i pracownicy Spółdzielni.
4. Komisja wnioskowa wybiera ze swego grona przewodniczącego, który kieruje jej pracą i przedstawia Walnemu Zgromadzeniu wyniki jej pracy.
5. Wnioski, o których mowa w ust. 1, powinny zawierać imię, nazwisko, numer mandatu oraz podpis członka albo pełnomocnika.
6. Organy Spółdzielni obowiązane są odnieść się w terminie 30 dni do przyjętych przez Walne Zgromadzenie wniosków, o których mowa w ust. 1.
7. Członkowie komisji wnioskowej sporządzają i podpisują protokół z wykonanych czynności.

### § 64.

1. Po wyborze komisji wnioskowej, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie w sprawie porządku obrad, o którym mowa w § 56 ust. 12 pkt 1.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z proponowanego porządku obrad poszczególne sprawy oraz zmienić kolejność ich rozpatrywania, nie może jednak wprowadzić do porządku obrad spraw nieujętych w nim wcześniej.

### § 65.

1. Członek ma na Walnym Zgromadzeniu prawo do nieskrępowanego wyrażania swoich poglądów i opinii w sprawach objętych przyjętym porządkiem obrad, z zastrzeżeniem ust. 5.
2. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu w dyskusji w kolejności zgłaszania się. Dotyczy to również członków prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu w dyskusji poza kolejnością:
  - 1) członkom Rady Nadzorczej i Zarządu;
  - 2) w sprawach formalnych.
4. Osoba zabierająca głos w dyskusji przedstawia się imieniem i nazwiskiem oraz podaje numer mandatu. Osoba taka ma prawo do jednej repliki do swojej wypowiedzi.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, po wcześniejszym zwróceniu uwagi, może odebrać głos osobie, która przekroczyła czas wypowiedzi, jeżeli zostało wprowadzone jego ograniczenie, odbiega od tematu dyskusji lub narusza powszechnie akceptowane normy zachowania.

6. Oświadczenia do protokołu zgłasza się na piśmie w trakcie Walnego Zgromadzenia na ręce jego sekretarza. Oświadczenie powinno zawierać imię, nazwisko, numer mandatu oraz podpis członka Spółdzielni albo pełnomocnika.
7. Po rozpatrzeniu wszystkich spraw objętych przyjętym porządkiem obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłasza zamknięcie jego obrad.

## § 66.

1. Zarząd, w terminie, o którym mowa w § 56 ust. 12, przedkłada Walnemu Zgromadzeniu listę z imionami i nazwiskami kandydatów na członków Rady Nadzorczej, ułożoną w porządku alfabetycznym, w podziale na okręgi wyborcze.
2. Przed rozpoczęciem głosowania na członków Rady Nadzorczej, kandydaci na członków Rady Nadzorczej prezentują się w zwięzłych wystąpieniach, nie dłuższych niż 3 minuty. Członkowie mogą zadawać pytania kandydatom na członków Rady Nadzorczej.
3. Prezentacja, o której mowa w ust. 2, powinna zawierać w szczególności informacje o: stażu członkowskim, wykształceniu, posiadanych kwalifikacjach i umiejętnościach, doświadczeniu zawodowym oraz wcześniejszej aktywności w spółdzielniach mieszkaniowych, a także informacje, o których mowa w § 73 ust. 7 pkt 3 lit. b, c i d.
4. Nieobecność kandydata na członka Rady Nadzorczej na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia nie pozbawia go prawa wyboru na członka Rady Nadzorczej.
5. Głosowanie na członków Rady Nadzorczej przeprowadza się oddzielnie dla każdego okręgu wyborczego, za pomocą elektronicznego urządzenia do liczenia głosów, w kolejności alfabetycznej, albo karty do głosowania ułożonej w porządku alfabetycznym. Karty do głosowania składa się do urny wyborczej w obecności komisji skrutacyjnej. Podział na okręgi wyborcze obowiązuje tylko w pierwszej turze głosowania.
6. W przypadku głosowania za pomocą elektronicznego urządzenia do liczenia głosów, głosujący może zagłosować na jednego kandydata na członka Rady Nadzorczej z danego okręgu wyborczego. System elektronicznego liczenia głosów na Walnym Zgromadzeniu musi umożliwiać taki sposób głosowania.
7. W przypadku głosowania za pomocą karty do głosowania, głosujący stawia znak „x” przy nazwisku jednego kandydata na członka Rady Nadzorczej z danego okręgu wyborczego. Postawienie większej liczby znaków „x” albo niepostawienie żadnego znaku „x” powoduje nieważność głosu.
8. W przypadku, jeżeli w pierwszej turze głosowania we wszystkich okręgach wyborczych nie zostanie wybrany minimalny skład Rady Nadzorczej, do drugiej tury głosowania przechodzą kandydaci na członków Rady Nadzorczej, w liczbie dwukrotnie większej od liczby nieobsadzonych mandatów, którzy z wszystkich okręgów wyborczych uzyskali największą liczbę głosów. Głosujący może zagłosować tylko na taką liczbę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, która odpowiada liczbie nieobsadzonych mandatów. Postanowienia ust. 6 zdanie drugie i ust. 7 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.
9. Do kolejnych tur głosowań przechodzą kandydaci na członków Rady Nadzorczej, w liczbie dwukrotnie większej od liczby nieobsadzonych mandatów, którzy uzyskali największą liczbę głosów w poprzedniej turze. Postanowienia ust. 6 zdanie drugie, ust. 7 zdanie drugie oraz ust. 8 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.
10. W przypadku, jeżeli dwóch lub więcej kandydatów na członków Rady Nadzorczej uzyska w głosowaniu równą liczbę głosów i ma to wpływ na ich wybór do Rady

Nadzorczej albo przejście do kolejnej tury głosowania, zarządza się dodatkowe głosowanie pomiędzy tymi kandydatami.

11. Do Rady Nadzorczej wybrani zostają ci kandydaci na członków Rady Nadzorczej, którzy stosownie do ilości mandatów objętych głosowaniem, uzyskali kolejno największą, a przy tym większą niż połowa liczbę oddanych głosów.

#### § 67.

1. Wyboru delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, dokonuje się spośród nieograniczonej liczby zgłoszonych albo zgłaszających się członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
2. Przed rozpoczęciem głosowania nad wyborem delegatów, o których mowa w ust. 1, kandydaci na delegatów prezentują się w zwięzłych wystąpieniach, nie dłuższych niż 3 minuty. Członkowie mogą zadawać pytania kandydatom na delegatów, o których mowa w ust. 1.
3. Głosowanie na delegatów, o których mowa w ust. 1, odbywa się za pomocą elektronicznego urządzenia do liczenia głosów, w kolejności alfabetycznej albo na karcie do głosowania ułożonej w porządku alfabetycznym. Karty do głosowania składa się do urny wyborczej w obecności komisji skrutacyjnej.
4. W przypadku głosowania za pomocą elektronicznego urządzenia do liczenia głosów, głosujący może głosować na liczbę kandydatów na delegatów, o których mowa w ust. 1, nie większą od ustalonej liczby delegatów. System elektronicznego liczenia głosów na Walnym Zgromadzeniu musi umożliwiać taki sposób głosowania.
5. W przypadku głosowania za pomocą karty do głosowania, głosujący stawia znak „x” przy nazwisku kandydata na delegata, o którym mowa w ust. 1, na którego głosuje, przy czym liczba postawionych znaków „x” nie może być większa od ustalonej liczby delegatów. Postawienie większej liczby znaków „x” od ustalonej liczby delegatów albo niepostawienie żadnego znaku „x” powoduje nieważność głosu.
6. W przypadku, jeżeli w pierwszym głosowaniu nie zostanie wybrana ustalona liczba delegatów, o których mowa w ust. 1, głosowanie powtarza się, aż do skutecznego wyboru ustalonej liczby delegatów.
7. W przypadku, jeżeli dwóch lub więcej kandydatów na delegatów, o których mowa w ust. 1, uzyska w pierwszym głosowaniu równą liczbę głosów i powodowałoby to, że liczba wybranych delegatów byłaby większa od ustalonej liczby delegatów, zarządza się dodatkowe głosowanie pomiędzy tymi kandydatami.
8. Delegatami, o których mowa w ust. 1, zostają ci kandydaci na delegatów, którzy stosownie do ustalonej liczby delegatów, uzyskali kolejno największą, a przy tym większą niż połowa liczbę głosów.

#### § 68.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się pisemny protokół zawierający czas, miejsce, przyjęty porządek obrad, streszczenie dyskusji w poszczególnych sprawach, przyjęte uchwały i inne rozstrzygnięcia oraz wyniki głosowań. Protokół sporządza pracownik Spółdzielni wyznaczony przez Zarząd do obsługi Walnego Zgromadzenia.
2. Do protokołu, o którym mowa w ust. 1, załącza się:
  - 1) listę członków uczestniczących w obradach Walnego Zgromadzenia;
  - 2) listę pełnomocników uczestniczących w obradach Walnego Zgromadzenia wraz z pełnomocnictwami, o których mowa w § 54 ust. 2;
  - 3) listę osób, o których mowa w § 54 ust. 6 i 7, uczestniczących w obradach Walnego Zgromadzenia;

- 4) teksty przyjętych uchwał i innych rozstrzygnięć;
  - 5) protokoły komisji skrutacyjnej;
  - 6) protokół komisji wnioskowej wraz ze głoszonymi wnioskami;
  - 6) oświadczenia, o których mowa w § 65 ust. 6;
  - 7) inne dokumenty związane z Walnym Zgromadzeniem,
  - 8) nośnik z nagraniem obrad Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół, o którym mowa w ust. 1, powinien być sporządzony w terminie 30 dni od dnia posiedzenia Walnego Zgromadzenia, a następnie udostępniony członkom na stronie internetowej Spółdzielni przez okres 14 dni, do akceptacji bądź wniesienia sprostowań lub uzupełnień do treści tego protokołu.
  4. Protokół, o którym mowa w ust. 1, wraz załącznikami, o których mowa w ust. 2, jest przechowywany przez Zarząd przez co najmniej 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.
  5. Obrady Walnego Zgromadzenia nagrywane są urządzeniem rejestrującym dźwięk, o czym należy poinformować uczestników Walnego Zgromadzenia przed rozpoczęciem posiedzenia. Nagranie stanowi podstawę do sporządzenia protokołu, o którym mowa w ust. 1, oraz weryfikacji sprostowań lub uzupełnień do treści tego protokołu.
  6. Protokół, o którym mowa w ust. 1, wraz z załącznikami jest jawny dla członków, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

## **XI. Rada Nadzorcza**

### **§ 69.**

Rada Nadzorcza jest organem Spółdzielni nadzorującym i kontrolującym jej działalność.

### **§ 70.**

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni i innych programów jej działalności;
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - a) badanie okresowych sprawozdań, sprawozdań finansowych oraz stanu majątku Spółdzielni,
  - 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 jej członków,
  - d) przeprowadzanie kontroli działań Zarządu, w szczególności w zakresie wykonania planów gospodarczych, postępowań przetargowych, odbioru i rozliczania robót budowlano-remontowych oraz innych usług, dbałości o utrzymanie w należyтым stanie substancji mieszkaniowej, terenów zielonych i ciągów komunikacyjnych, a także przestrzegania postanowień Statutu i regulaminów obowiązujących w Spółdzielni oraz wykonania uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
  - e) uczestniczenie w lustracjach Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,

- f) opiniowanie projektów uchwał przedkładanych Walnemu Zgromadzeniu przez Zarząd;
- 3) utrzymywanie kontaktu z członkami i informowanie ich o bieżącej działalności Spółdzielni;
  - 4) przeciwdziałanie nieuzasadnionemu wzrostowi kosztów działalności Spółdzielni oraz opłat ponoszonych przez członków;
  - 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu oraz odwołań od uchwał Zarządu;
  - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
  - 7) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawie przejęcia w zarządzanie nieruchomości oraz innego majątku niestanowiącego mienia Spółdzielni;
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
  - 10) podejmowanie uchwał w sprawie badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni oraz wyboru biegłego rewidenta;
  - 11) podejmowanie uchwał w sprawie gospodarowania funduszami celowymi;
  - 12) 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;
  - 13) podejmowanie uchwał w sprawie określenia granic okręgów wyborczych;
  - 14) podejmowanie uchwał w sprawie trybu przeprowadzania postępowania kwalifikacyjnego w stosunku do kandydatów na członków Zarządu oraz wymagań wobec tych kandydatów;
  - 15) wybór i odwoływanie członków Zarządu oraz ustalanie wysokości ich wynagrodzenia;
  - 16) uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych dla Zarządu, a w szczególności:
    - a) regulaminu określającego zakres uprawnień Zarządu, podział obowiązków pomiędzy jego członkami, organizację pracy Zarządu, w tym tryb obradowania i podejmowania uchwał,
    - b) regulaminu określającego zasady organizacji i zarządzania biurem Spółdzielni, podział na komórki organizacyjne i zakresy ich działania,
    - c) regulaminu określającego zasady gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali i miejsc postojowych,
    - d) regulaminu określającego zasady użytkowania lokali i miejsc postojowych oraz zasady porządku domowego,
    - e) regulaminu określającego zasady udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi,
    - f) regulaminu określającego zasady tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych oraz regulaminów określających zasady tworzenia i gospodarowania innymi funduszami w Spółdzielni;
  - 17) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań za rok obrachunkowy, zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych Spółdzielni;
  - 18) zwoływanie Walnego Zgromadzenia, w przypadku jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia na żądanie Rady Nadzorczej lub co najmniej 1/10 ogólnej liczby członków w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 6 tygodni od dnia wniesienia żądania;

- 19) zwoływanie Zebrania Członków, w przypadku jeżeli Zarząd nie zwoła Zebrania Członków na żądanie Rady Nieruchomości lub co najmniej 1/10 ogólnej liczby członków z danej nieruchomości w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 30 dni od dnia wniesienia żądania;
- 20) wyrażanie zgody na:
  - a) pełnienie przez członka Zarządu obowiązków pracodawcy wobec pracowników Spółdzielni, w przypadku wakatu na stanowisku prezesa Zarządu,
  - b) udzielanie przez Zarząd pełnomocnictwa do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub prokury.

## **§ 71.**

1. Rada Nadzorcza jest organem kolegialnym, a wszystkie jej rozstrzygnięcia podejmowane są zespołowo, po przeprowadzeniu wszechstronnej analizy każdej sprawy.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, pracowników oraz członków sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza nie ma uprawnień do reprezentowania Spółdzielni na zewnątrz ani podejmowania na zewnątrz zobowiązań w imieniu Spółdzielni, z zastrzeżeniem przypadków określonych przez prawo.
4. Rada Nadzorcza nie może wydawać Zarządowi wiążących poleceń dotyczących prowadzenia spraw Spółdzielni, a w szczególności ingerować w stosunki zobowiązaniowe i stosunki pracy.
5. Rada Nadzorcza nie może przyjmować uchwał obciążających członków opłatami innymi niż koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przypadających na ich lokal, nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz odpis na fundusz remontowy.
6. Rada Nadzorcza informuje członków o swojej pracy na stronie internetowej Spółdzielni, w tym o terminach planowanych posiedzeń, proponowanych porządkach obrad oraz przyjętych uchwałach i innych rozstrzygnięciach.
7. Rada Nadzorcza udostępnia członkom na stronie internetowej Spółdzielni teksty przyjętych uchwał oraz protokołów z posiedzeń Rady, w terminie 7 dni od dnia ich przyjęcia.
8. Rada Nadzorcza udziela pisemnej odpowiedzi na korespondencję członków w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia.
9. Rada Nadzorcza przyjmuje okresowe plany swojej pracy oraz może dokonywać ich korekty.
10. Rada Nadzorcza, w uzgodnieniu z Zarządem, może korzystać, z finansowanych ze środków Spółdzielni, opinii prawnych i ekspertyz rzeczoznawców, a także ze stałej obsługi prawnej.

## **§ 72.**

1. Członek Rady Nadzorczej ma prawo do nieskrępowanego wyrażania na posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz komisji Rady Nadzorczej swoich poglądów i opinii związanych z zakresem działania Rady Nadzorczej, a także do wnoszenia pod jej obrady projektów uchwał.
2. Członek Rady Nadzorczej wykonuje swoje prawa i obowiązki osobiście.
3. Członek Rady Nadzorczej jest obowiązany do:

- 1) czynnego uczestnictwa w pracy Rady Nadzorczej, w tym do obecności w jej posiedzeniach;
  - 2) zachowania w tajemnicy informacji zawartych w dokumentach Spółdzielni, których treść stanowi tajemnicę przedsiębiorstwa, oraz w dokumentach pozyskanych przez Spółdzielnię od podmiotów zewnętrznych, które zawierają pisemne pouczenie lub zastrzeżenie o zachowaniu tych dokumentów w tajemnicy;
  - 3) przestrzegania przepisów o ochronie danych osobowych w zakresie danych osobowych uzyskanych w związku z pełnioną funkcją członka Rady Nadzorczej.
4. Członek Rady Nadzorczej nie może bez upoważnienia Rady Nadzorczej występować ani podejmować zobowiązań w jej imieniu.

### § 73.

1. Rada Nadzorcza liczy od 9 do 14 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić:
  - 1) pracownicy Spółdzielni – uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna;
  - 2) osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
3. Dla zachowania proporcjonalności i reprezentatywności w Radzie Nadzorczej, tworzy się w Spółdzielni 14 okręgów wyborczych, każdy obejmujący od 350 do 450 członków, przy czym członkowie posiadający prawo do lokalu w jednym budynku nie mogą być przypisani do różnych okręgów. Osiedle domów jednorodzinnych traktuje się tu jako jeden budynek.
4. Granice okręgów wyborczych określa Rada Nadzorcza, najpóźniej do końca roku, poprzedzającego rok, w którym upływa kadencja Rady Nadzorczej.
5. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje się spośród nieograniczonej liczby zgłoszonych albo zgłaszających się kandydatów.
6. W przypadku posiadania prawa do lokali w kilku okręgach wyborczych, można kandydować na członka Rady Nadzorczej wyłącznie z jednego okręgu.
7. Warunkami wpisania przez Zarząd na listę kandydatów na członka Rady Nadzorczej, w terminie, o którym mowa w § 56 ust. 11, są:
  - 1) uzyskanie poparcia co najmniej 20 członków na pisemnym zgłoszeniu kandydata;
  - 2) wskazanie okręgu wyborczego, z którego się kandyduje;
  - 3) złożenie pisemnego oświadczenia o:
    - a) zgodzie na kandydowanie,
    - b) zajmowaniu się albo niezajmowaniu się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni oraz istnieniu albo nieistnieniu konfliktu interesów, który zagraża bezstronności oraz niezależności i może skutkować szkodą dla Spółdzielni,
    - c) karalności albo niekaralności za przestępstwo umyślne ścigane z oskarżenia publicznego lub umyślne przestępstwo skarbowe,
    - d) zalegania albo niezalegania z opłatami na rzecz Spółdzielni.
8. Wzory zgłoszenia, o którym mowa w ust. 7 pkt 1, oraz oświadczenia, o którym mowa w ust. 7 pkt 3, określa Zarząd.

9. Karalność za przestępstwo umyślne ścigane z oskarżenia publicznego lub umyślne przestępstwo skarbowe oraz zaleganie z opłatami na rzecz Spółdzielni nie pozbawiają kandydata na członka Rady Nadzorczej biernego prawa wyborczego.
10. Walne Zgromadzenie może odwołać członka Rady Nadzorczej, w szczególności w przypadku:
  - 1) naruszenia zakazu konkurencji lub pozostawania w konflikcie interesów, który zagraża bezstronności oraz niezależności i może skutkować szkodą dla Spółdzielni;
  - 2) skazania prawomocnym wyrokiem za przestępstwo umyślne ścigane z oskarżenia publicznego lub umyślne przestępstwo skarbowe;
  - 3) uchylania się od udziału w pracy Rady Nadzorczej;
  - 4) naruszenia ustawy, Statutu lub regulaminu obowiązującego w Spółdzielni.
12. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i kończy się z chwilą wybrania przez Walne Zgromadzenie składu Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.
13. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany, z zastrzeżeniem ust. 14.
14. Utrata mandatu przez członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje z chwilą:
  - 1) ustania członkostwa w Spółdzielni;
  - 2) zrzeczenia się mandatu w formie pisemnej;
  - 3) wyboru do Zarządu albo Rady Nieruchomości;
  - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią;
  - 5) odwołania przez Walne Zgromadzenie.
15. W przypadku utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, jeżeli skutkowałoby to zmniejszeniem liczby członków Rady Nadzorczej poniżej 9, mandat ten przechodzi na osobę wybraną z tego samego okręgu wyborczego na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Postanowienia ust. 2 – 10 stosuje się odpowiednio.
16. Mandat członka Rady Nadzorczej wybranego na miejsce zwolnione w przypadkach, o których mowa w ust. 14, wygasa wraz z kadencją Rady Nadzorczej.
17. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
18. Rada Nadzorcza może oddelegować członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu na okres nie dłuższy niż 3 miesiące. W takim przypadku obligatoryjnie zawiesza się członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności na okres pełnienia funkcji członka Zarządu i obligatoryjnie odwiesza po zakończeniu tego okresu.

#### § 74.

1. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w ciągu 21 dni od dnia posiedzenia Walnego Zgromadzenia, które dokonało wyboru Rady Nadzorczej, ustalając jego termin i miejsce, a w przypadku posiedzenia zdalnego, także środek bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
2. Posiedzenie, o którym mowa w ust. 1, prowadzi, do chwili wyboru przewodniczącego Rady Nadzorczej, przewodniczący Walnego Zgromadzenia albo, w jego zastępstwie, inny członek prezydium Walnego Zgromadzenia.

3. Na posiedzeniu, o którym mowa w ust. 1, Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona:
  - 1) prezydium Rady Nadzorczej, w którego skład wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz;
  - 2) skład komisji rewizyjnej (obligatoryjnie), której zakres zadań obejmuje w szczególności: badanie okresowych sprawozdań, sprawozdań finansowych oraz stanu majątku Spółdzielni, a także zgodności działań Zarządu z ustawami, Statutem, regulaminami obowiązującymi w Spółdzielni oraz uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej;
  - 3) skład innych komisji stałych Rady Nadzorczej (fakultatywnie), określając zakres ich zadań.
4. Głosowanie na członków prezydium Rady Nadzorczej odbywa się oddzielnie na każdą funkcję.
5. Członek prezydium Rady Nadzorczej może być członkiem komisji stałej Rady Nadzorczej, ale nie może jej przewodniczyć.
6. Rada Nadzorcza, na wniosek jej członka, może w każdym czasie dokonać zmian w składzie prezydium Rady Nadzorczej. Przewodniczący Rady Nadzorczej jest obowiązany niezwłocznie poddać taki wniosek pod głosowanie. Nie można wnioskować o niegłosowanie takiego wniosku.
7. Rada Nadzorcza może w każdym czasie zmieniać skład komisji stałych Rady Nadzorczej oraz powoływać dodatkowe komisje, stałe albo czasowe, określając każdorazowo ich skład oraz zakres działania.
8. Rezygnacja członka Rady Nadzorczej z funkcji w jej prezydium albo z funkcji bądź członkostwa w komisji stałej Rady Nadzorczej wymaga formy pisemnej albo złożenia oświadczenia do protokołu na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

#### § 75.

1. Prezydium Rady Nadzorczej organizuje jej pracę, a w szczególności:
  - 1) przygotowuje projekty planów pracy Rady Nadzorczej;
  - 2) przygotowuje projekty sprawozdań z działalności Rady Nadzorczej;
  - 3) przygotowuje projekty uchwał i innych rozstrzygnięć Rady Nadzorczej;
  - 4) przygotowuje bieżące informacje o pracy Rady Nadzorczej;
  - 5) koordynuje działania komisji Rady Nadzorczej;
  - 6) podpisuje uchwały Rady Nadzorczej, protokoły z jej posiedzeń i pisma wychodzące z Rady Nadzorczej.
2. Prezydium Rady Nadzorczej nie może podejmować uchwał. Wypracowane przez siebie stanowisko prezydium Rady Nadzorczej wnosi pod jej obrady.
3. Członkowie prezydium Rady Nadzorczej nie mają uprawnień władczych wobec pozostałych jej członków.
4. W posiedzeniu prezydium Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć na zaproszenie jej przewodniczącego inni członkowie Rady Nadzorczej.

#### § 76.

1. Przewodniczący Rady Nadzorczej:
  - 1) organizuje pracę Rady Nadzorczej i jej prezydium;
  - 2) zwołuje posiedzenia Rady Nadzorczej i jej prezydium, ustalając ich termin i miejsce, a w przypadku posiedzeń zdalnych, środek bezpośredniego porozumiewania się na odległość, z zastrzeżeniem § 74 ust. 1;
  - 3) proponuje porządek obrad Rady Nadzorczej i jej prezydium;
  - 4) prowadzi posiedzenia Rady Nadzorczej i jej prezydium;
  - 5) zarządza głosowania i ogłasza ich wyniki, z zastrzeżeniem § 80 ust. 3;

- 6) reprezentuje Radę Nadzorczą wobec innych organów Spółdzielni.
2. Zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej zastępuje jej przewodniczącego w czasie jego nieobecności oraz wykonuje zlecone mu przez niego zadania.
3. Sekretarz Rady Nadzorczej nadzoruje prowadzenie jej dokumentacji, bieżące informowanie o jej pracy, w tym na stronie internetowej Spółdzielni, oraz terminowość udzielania przez Radę Nadzorczą odpowiedzi na wpływającą do niej korespondencję.

## § 77.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej (zwyczajne) zwołuje się nie rzadziej niż raz w miesiącu, z zastrzeżeniem § 74 ust. 1 oraz § 77 ust. 9 i 10.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się w trybie stacjonarnym, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. W przypadku braku możliwości odbycia posiedzenia Rady Nadzorczej w trybie stacjonarnym, w związku ze stanem zagrożenia epidemicznego lub stanem epidemii, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi, Rada Nadzorcza może obradować w trybie zdalnym, przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
4. W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć członkowie Zarządu oraz inne osoby zaproszone przez Radę Nadzorczą.
5. O terminie, miejscu lub trybie oraz proponowanym porządku obrad posiedzenia Rady Nadzorczej jej przewodniczący zawiadamia członków Rady Nadzorczej, członków Zarządu oraz inne osoby zaproszone przez Radę Nadzorczą, na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, najpóźniej w terminie 7 dni przed dniem posiedzenia Rady Nadzorczej, doręczając lub przysyłając drogą elektroniczną materiały dotyczące spraw, które mają być rozpatrywane, w tym projekty uchwał.
6. Do czasu przyjęcia przez Radę Nadzorczą porządku obrad jej posiedzenia, członek Rady Nadzorczej może wносить do jej przewodniczącego, na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, własne propozycje do tego porządku, a także własne projekty uchwał. Przewodniczący Rady Nadzorczej jest obowiązany doręczyć lub przesłać drogą elektroniczną te propozycje i projekty pozostałym członkom Rady Nadzorczej.
7. Proponowany przez przewodniczącego Rady Nadzorczej porządek obrad jej posiedzenia może zostać na wniosek członka zmieniony na tym posiedzeniu poprzez:
  - 1) rozszerzenie o dodatkowe sprawy;
  - 2) skreślenie poszczególnych spraw;
  - 3) odroczenie rozpatrywania poszczególnych spraw na przyszłe posiedzenia;
  - 4) zmianę kolejności rozpatrywania poszczególnych spraw.
8. Przyjęcie przez Radę Nadzorczą proponowanego przez jej przewodniczącego porządku obrad posiedzenia Rady Nadzorczej oraz jego zmiany wymagają głosowania.
9. Na wniosek członka Rady Nadzorczej, skierowany do jej przewodniczącego, na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, posiedzenie Rady Nadzorczej (nadzwyczajne) zwołuje się najpóźniej w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia wniosku i prowadzi zgodnie z zaproponowanym we wniosku porządkiem obrad.

10. Jeżeli przewodniczący Rady Nadzorczej, w przypadku, o którym mowa w ust. 9, nie zwoła jej posiedzenia w terminie 7 dni, członek Rady Nadzorczej może samodzielnie zwołać jej posiedzenie, podając jego termin, miejsce lub tryb, a w przypadku obrad zdalnych, środek bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

#### § 78.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej prowadzi jej przewodniczący albo zastępca przewodniczącego, a w przypadku ich nieobecności, członek Rady Nadzorczej wybrany na tym posiedzeniu, z zastrzeżeniem § 74 ust. 2.
2. Prowadzący posiedzenie Rady Nadzorczej stwierdza prawidłowość jego zwołania i zdolność do podejmowania uchwał, a następnie kieruje przebiegiem posiedzenia, udziela głosu w kolejności zgłoszeń, zarządza głosowania i ogłasza ich wyniki, z zastrzeżeniem § 80 ust. 3.
3. W sprawach formalnych prowadzący posiedzenie Rady Nadzorczej udziela głosu poza kolejnością.
4. Posiedzenia Rady Nadzorczej są jawne dla członków Spółdzielni, z wyłączeniem tych ich części, które dotyczą indywidualnych spraw innych członków oraz spraw objętych przepisami o ochronie danych osobowych i tajemnicą przedsiębiorstwa. Przebieg posiedzenia Rady Nadzorczej może być transmitowany przez Spółdzielnię przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, jeżeli środki te zapewniają niezakłócony, wolny od zewnętrznej ingerencji i dostępny wyłącznie dla uprawnionych osób przekaz obrazu lub dźwięku.

#### § 79.

1. Uchwała Rady Nadzorczej jest ważna, jeżeli była objęta porządkiem obrad jej posiedzenia doręczonym w terminie, o którym mowa w § 77 ust. 5, z zastrzeżeniem § 77 ust. 9-10. Odstępstwo od tej zasady dopuszczalne jest wyłącznie w wyjątkowych, niecierpiących zwłoki przypadkach. Uchwała Rady Nadzorczej może zawierać uzasadnienie.
2. Uchwała Rady Nadzorczej może być podjęta, jeżeli;
  - 1) wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali prawidłowo zawiadomieni o jej posiedzeniu, na którym ma być głosowana albo o głosowaniu na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość;
  - 2) wszyscy członkowie Rady Nadzorczej mieli możliwość zapoznania się z projektem uchwały oraz zgłoszenia poprawek;
  - 3) projekt uchwały został zaopiniowany pod względem formalno-prawnym przez podmiot prawny obsługujący Radę Nadzorczą lub Zarząd.
3. Uchwały i inne rozstrzygnięcia Rady Nadzorczej mogą być podjęte w wyniku głosów oddanych częściowo na jej posiedzeniu, częściowo na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
4. Uchwały i inne rozstrzygnięcia Rady Nadzorczej mogą być podjęte w obecności więcej niż połowy jej członków, z zastrzeżeniem ust. 5. Przy obliczaniu kworum uwzględnia się również członków Rady Nadzorczej uczestniczących przez oddanie głosu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
5. Uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wyboru albo odwołania członków Zarządu zapadają większością 2/3 głosów w obecności co najmniej 2/3 członków Rady Nadzorczej.

6. Na wniosek członka Rady Nadzorczej, skierowany do jej przewodniczącego, na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, zarządza się głosowanie na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, zgłoszonego w tym wniosku projektu uchwały lub stanowiska Rady Nadzorczej.
7. Jeżeli przewodniczący Rady Nadzorczej, w przypadku, o którym mowa w ust. 6, nie zarządzi głosowania na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość w terminie 7 dni, członek Rady Nadzorczej może samodzielnie zarządzić takie głosowanie, podając jego termin.

#### § 80.

1. Głosowania niejawne Rady Nadzorczej przeprowadza się w przypadku:
  - 1) wyboru i odwołania członków Zarządu;
  - 2) wyboru i odwołania członków prezydium Rady Nadzorczej;
  - 3) zawieszenia członka Rady Nadzorczej, o którym mowa w § 51 ust. 2.
2. Głosowanie niejawne odbywa się na kartach do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni.
3. W celu przeprowadzenia głosowania niejawnego, Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona komisję skrutacyjną w składzie 3 członków, która czuwa nad prawidłowością procesu głosowania. Komisja skrutacyjna wybiera ze swego grona przewodniczącego, który kieruje jej pracą i ogłasza wyniki głosowania.
4. Akt głosowania polega na postawieniu znaku „x” w odpowiednim polu na karcie do głosowania. Kartę do głosowania składa się do urny albo koperty w obecności członków komisji skrutacyjnej.
5. Za głos ważny uznaje się głos, gdy na karcie do głosowania, obok jednego z wariantów albo nazwiska, postawiono znak „x” w polu „za”, „przeciw” albo „wstrzymuję się”.
6. Za głos nieważny uważa się głos, gdy na karcie do głosowania, obok jednego z wariantów albo nazwiska, nie postawiono żadnego znaku „x” w polu „za”, „przeciw” albo „wstrzymuję się”, postawiono więcej niż jeden znak „x” w tych polach albo postawiono znak „x” poza polem wyznaczonym do tego celu.

#### § 81.

1. Komisja stała Rady Nadzorczej jest organem pomocniczym Rady Nadzorczej, który rozpatruje sprawy objęte zakresem swoich zadań, zlecone przez Radę Nadzorczą lub podjęte z własnej inicjatywy, a także może opiniować projekty uchwał i innych rozstrzygnięć Rady Nadzorczej oraz protokoły kontroli przeprowadzonych przez członków Rady Nadzorczej.
2. Komisja stała Rady Nadzorczej składa się z przewodniczącego, który organizuje jej pracę, oraz co najmniej 2 członków. Przewodniczący komisji stałej Rady Nadzorczej wybierany jest przez i spośród członków tej komisji.
3. Przewodniczący komisji stałej Rady Nadzorczej zwołuje jej posiedzenia, ustalając ich termin, miejsce lub tryb, oraz proponuje porządek obrad, o czym informuje z wyprzedzeniem wszystkich członków Rady Nadzorczej.
4. Posiedzenie komisji stałej Rady Nadzorczej prowadzi jej przewodniczący, a w przypadku jego nieobecności, członek komisji stałej Rady Nadzorczej wybrany na tym posiedzeniu. Postanowienia § 77 ust. 2-5, 7 i 8 oraz § 78 ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio.

5. Komisja stała Rady Nadzorczej nie może podejmować uchwał. Rozstrzygnięcia komisji stałej Rady Nadzorczej mają formę stanowisk, które komisja ta przedstawia Radzie Nadzorczej.
6. Rozstrzygnięcia komisji stałej Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów, w obecności więcej niż połowy członków komisji stałej Rady Nadzorczej.
7. Z posiedzenia komisji stałej Rady Nadzorczej sporządza się zwięzły zapis, zawierający czas, miejsce lub tryb, listę uczestników i przyjęty porządek obrad, imię i nazwisko prowadzącego, przyjęte rozstrzygnięcia oraz wyniki głosowań. Zapis sporządza prowadzący posiedzenie komisji stałej Rady Nadzorczej.
8. Na żądanie członka komisji stałej Rady Nadzorczej, do zapisu, o którym mowa w ust. 7, wpisuje się zdanie odrębne oraz sposób głosowania członków komisji stałej Rady Nadzorczej.
9. Komisja stała Rady Nadzorczej może przyjmować okresowe plany swojej pracy oraz dokonywać ich korekty.
10. W posiedzeniu komisji stałej Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej niebędący członkami tej komisji oraz członkowie Zarządu i inne osoby zaproszone przez komisję stałą Rady Nadzorczej.
11. Komisje stałe Rady Nadzorczej mogą odbywać wspólne posiedzenia. Posiedzenia takie prowadzą naprzemiennie przewodniczący tych komisji.

## § 82.

1. Rada Nadzorcza wybiera członków Zarządu w drodze konkursu spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Wyboru dokonuje się oddzielnie na każdą funkcję.
2. Rada Nadzorcza określa uchwałą tryb postępowania kwalifikacyjnego w stosunku do kandydatów na członków Zarządu oraz wymagania wobec tych kandydatów.
3. Celem postępowania kwalifikacyjnego jest wyłonienie najlepszego kandydata na członka Zarządu w oparciu o złożone dokumenty, dostępne publicznie informacje oraz rozmowę z kandydatem.
4. Rada Nadzorcza nie rozpatruje zgłoszeń kandydatów na członków Zarządu, które nie spełniają wymogów formalnych.
5. Głosowanie nad wyborem członka Zarządu odbywa się na karcie do głosowania, na której kandydaci na członków Zarządu uszeregowani są w porządku alfabetycznym. Postanowienia § 80 ust. 3-5 i 6 stosuje się odpowiednio.
6. Jeżeli żaden z kandydatów na członka Zarządu nie uzyskał w pierwszej turze głosowaniu więcej niż połowy głosów, do drugiej tury głosowania przechodzi dwóch kandydatów na członka Zarządu, którzy uzyskali największą liczbę głosów.
7. Jeżeli kandydatów na członka Zarządu, którzy uzyskali w pierwszej turze głosowania największą liczbę głosów jest więcej niż dwóch, w związku z uzyskaniem równej liczby głosów, zarządza się dodatkowe głosowanie pomiędzy tymi kandydatami.
8. W przypadku nieuzyskania przez żadnego kandydata na członka Zarządu więcej niż połowy głosów w drugiej turze głosowania, Rada Nadzorcza rozpisuje nowy konkurs.

## § 83.

1. Odwołanie członka Zarządu z pełnionej funkcji możliwe jest w każdym czasie. Wniosek o odwołanie członka Zarządu wymaga formy pisemnej albo złożenia oświadczenia do protokołu na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza obowiązana jest poddać pod głosowanie wniosek, o którym mowa w ust. 1, w terminie 30 dni od dnia jego wniesienia. Po tym terminie wniosek staje się bezprzedmiotowy.

3. W przypadku odwołania członka Zarządu, Rada Nadzorcza powierza jego obowiązki innemu członkowi Zarządu albo oddelegowanemu członkowi Rady Nadzorczej.

#### § 84.

1. Kontrole, o których mowa w § 70 pkt 2 lit. c i d, mają charakter następczy, a podstawą do ich przeprowadzenia jest każdorazowo uchwała Rady Nadzorczej.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, zawiera zakres przedmiotowy kontroli, okres objęty kontrolą, imiona i nazwiska upoważnionych do jej przeprowadzenia członków Rady Nadzorczej, zwanych dalej „kontrolującymi”, oraz może zawierać termin przedstawienia Radzie Nadzorczej protokołu, o którym mowa w ust. 4.
3. Kontrolujący:
  - 1) wybierają spośród siebie przewodniczącego, który będzie reprezentował ich wobec Rady Nadzorczej, Zarządu, pracowników oraz członków Spółdzielni;
  - 2) działają zespołowo, uzgadniając harmonogram kontroli, podział zadań w ramach czynności kontrolnych oraz treść protokołu, o którym mowa w ust. 4.
4. Z kontroli, o której mowa w § 70 pkt 2 lit. c i d, kontrolujący sporządzają pisemny protokół zawierający:
  - 1) podstawę przeprowadzenia kontroli, jej zakres przedmiotowy i okres objęty kontrolą oraz imiona i nazwiska kontrolujących;
  - 2) zwięzły wykaz przeprowadzonych czynności kontrolnych;
  - 3) opis ustalonego stanu faktycznego;
  - 4) wnioski i zalecenia pokontrolne.
5. Protokół, o którym mowa w ust. 4, oraz każdą jego stronę podpisują wszyscy kontrolujący, a następnie przedstawiają go Radzie Nadzorczej, która może przekazać go do zaopiniowania przez komisje stałe Rady Nadzorczej.
6. W kolejnym etapie, Rada Nadzorcza może przyjąć protokół, o którym mowa w ust. 4, i przekazać go do Zarządu albo zwrócić się do kontrolujących o sprostowanie lub uzupełnienie protokołu, lub o uzupełnienie kontroli o wskazane czynności, a dopiero po tym przyjąć protokół i przekazać go do Zarządu, albo odrzucić protokół.
7. Zarząd zajmuje stanowisko w sprawie protokołu, o którym mowa w ust. 4, w terminie 14 dni od dnia jego doręczenia.
8. Po rozpatrzeniu stanowiska Zarządu, o którym mowa w ust. 7, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę zawierającą uzgodnione przez Radę Nadzorczą wnioski i zalecenia pokontrolne.
9. Rada Nadzorcza nie może ingerować w treść protokołu, o którym mowa w ust. 4. Wyłącznie kontrolujący mają prawo dokonywać w nim sprostowań lub uzupełnień. Dopóki Rada Nadzorcza nie zajmie stanowiska o przekazaniu protokołu do Zarządu, pozostaje on wewnętrznym dokumentem Rady Nadzorczej.
10. Rezygnacja kontrolującego z udziału w kontroli, o której mowa w § 70 pkt 2 lit. c i d, wymaga formy pisemnej lub złożenia oświadczenia do protokołu na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

#### § 85.

1. Z posiedzenia Rady Nadzorczej sporządza się pisemny protokół zawierający czas, miejsce lub tryb, listę uczestników i przyjęty porządek obrad, imię i nazwisko prowadzącego, streszczenie dyskusji w poszczególnych sprawach, przyjęte uchwały i inne rozstrzygnięcia oraz wyniki głosowań. Protokół sporządza pracownik Spółdzielni wyznaczony przez Zarząd do obsługi Rady Nadzorczej.

2. Na żądanie członka Rady Nadzorczej do protokołu, o którym mowa w ust. 1, wpisuje się zdanie odrębne oraz sposób głosowania członków Rady Nadzorczej.
3. Wnioski i oświadczenia do protokołu, o którym mowa w ust. 1, mogą być zgłaszane na piśmie lub ustnie na posiedzeniu Rady Nadzorczej, lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
4. Protokół, o którym mowa w ust. 1, powinien być sporządzony się w terminie 14 dni od dnia posiedzenia Rady Nadzorczej, a następnie przedstawiony uczestnikom posiedzenia do akceptacji bądź wniesienia sprostowań lub uzupełnień do jego treści. W kolejnym etapie, Rada Nadzorcza przyjmuje protokół w głosowaniu, a następnie udostępnia go członkom Spółdzielni na jej stronie internetowej w terminie 7 dni. Protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej przechowuje Zarząd przez okres co najmniej 10 lat, o ile przepisy w sprawie archiwizacji akt nie przewidują terminu dłuższego.
5. Przebieg posiedzenia Rady Nadzorczej jest nagrywany urządzeniem rejestrującym dźwięk, o czym należy poinformować przed rozpoczęciem posiedzenia. Nagranie stanowi podstawę do sporządzenia protokołu, o którym mowa w ust. 1, oraz weryfikacji sprostowań lub uzupełnień do treści tego protokołu. Nagranie jest archiwizowane przez Zarząd. Postanowienia ust. 4 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.

## **XII. Zarząd**

### **§ 86.**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz. Szczegółowy zakres uprawnień Zarządu, podział obowiązków pomiędzy jego członkami, organizację pracy Zarządu, w tym tryb obradowania oraz podejmowania uchwał i innych rozstrzygnięć, określa regulamin, który uchwała Rada Nadzorcza.
2. Zarząd prowadzi sprawy Spółdzielni niezastrzeżone w ustawie lub Statucie dla Walnego Zgromadzenia albo Rady Nadzorczej.

### **§ 87.**

1. Zarząd składa się z dwóch albo trzech członków, w tym prezesa i jego zastępców. Prezes Zarządu pełni w Spółdzielni funkcję kierownika zakładu pracy.
2. Stosunek pracy z członkami Zarządu nawiązuje Rada Nadzorcza na podstawie umowy o pracę.
3. Wysokość wynagrodzenia członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza. Wynagrodzenie członka Zarządu składa się z części stałej i dodatku funkcyjnego.
4. Członek Zarządu pełni swoją funkcję od momentu wyboru do momentu odwołania.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

### **§ 88.**

1. Zarząd jest organem kolegialnym, a wszystkie jego decyzje podejmowane są zespołowo, po przeprowadzeniu wszechstronnej analizy każdej sprawy.
2. W przypadku braku konsensusu w Zarządzie:
  - 1) decyduje głos Prezesa Zarządu – w Zarządzie składającym się z dwóch członków;
  - 2) decyduje większość głosów – w Zarządzie składającym się z trzech członków.
3. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.

### **§ 89.**

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji w sprawach niezastrzeżonych w ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich;
  - 2) zawieranie umów o odrębną własność lokalu, ekspektatywę własności lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oraz umów najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i miejsc postojowych stanowiących mienie Spółdzielni, a także innych umów dotyczących najmu mienia Spółdzielni;
  - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych i innych programów działalności Spółdzielni oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej;
  - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów oraz wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
  - 5) sporządzanie okresowych sprawozdań z wykonania uchwalonych planów oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej;
  - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni, sprawozdań finansowych obejmujących rok obrotowy oraz przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu;
  - 7) sporządzanie informacji o realizacji wniosków polustracyjnych oraz przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu i podmiotowi przeprowadzającemu lustrację;
  - 8) zwoływanie i organizacja Walnego Zgromadzenia oraz Zebrania Członków.

#### § 90.

1. Zarząd udziela pisemnej odpowiedzi na korespondencję członków, Rady Nadzorczej i Rady Nieruchomości w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia.
2. W sprawach istotnych dla członków, a w szczególności dotyczących inwestycji budowlanych, dużych remontów oraz spraw terenowo-prawnych, Zarząd zobowiązany jest zasięgnąć opinii, w formie ankiety, adresowanej do członków posiadających prawo do lokalu lub miejsca postojowego w budynku bądź na obszarze, w szczególności objętym oddziaływaniem planowanej inwestycji, którego dotyczy przedmiot ankiety.
3. Ankietę, o której mowa w ust. 2, przeprowadza się:
  - 1) w wykonaniu uchwały Walnego Zgromadzenia albo Rady Nadzorczej;
  - 2) z inicjatywy Zarządu;
  - 3) na skierowany do Zarządu wniosek Rady Nieruchomości lub co najmniej 20 członków posiadających prawo do lokalu lub miejsca postojowego w budynku bądź na obszarze, którego dotyczy przedmiot ankiety, albo 1/5 liczby członków, w przypadku nieruchomości liczącej mniej niż 100 członków, poparty podpisami tych członków.
4. Zarząd konsultuje treść ankiety z Radą Nadzorczą.
5. Ankieta, o której mowa w ust. 2, jest ważna, jeżeli więcej niż połowa członków, uprawnionych do udziału w ankiecie, opowie się za jednym rozwiązaniem.

### XIII. Zebranie Członków

#### § 91.

1. Zebranie Członków jest formą samoorganizacji członków posiadających prawo do lokalu w budynku wielorodzinnym, osiedlu domów jednorodzinnych albo miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.
2. Zebranie Członków może powołać Radę Nieruchomości, wybiera i odwołuje jej członków oraz jest właściwe w sprawach użytkowania danej nieruchomości.

3. Zebranie Członków może podejmować uchwały tylko w sprawie powołania Rady Nieruchomości oraz wyboru i odwołania jej członków. W pozostałych sprawach Zebranie Członków zajmuje stanowisko, które nie jest wiążące dla Rady Nadzorczej i Zarządu.
4. Zebranie Członków zwołuje Zarząd:
  - 1) z własnej inicjatywy:
    - a) w celu powołania Rady Nieruchomości i wyboru jej składu na pierwszą kadencję,
    - b) w celu wyboru składu Rady Nieruchomości w związku z upływem kadencji dotychczasowego, nie później niż w dniu upływu tej kadencji,
    - c) w innym celu związanym z użytkowaniem danej nieruchomości;
  - 2) na pisemny wniosek Rady Nieruchomości, w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku:
    - a) w celu uzupełnienia składu Rady Nieruchomości w trakcie kadencji,
    - b) w celu odwołania członka Rady Nieruchomości przed upływem kadencji,
    - c) w innym celu związanym z użytkowaniem nieruchomości lub zakresem działania Rady Nieruchomości;
  - 3) na pisemny wniosek co najmniej 1/10 członków z danej nieruchomości, w celu powołania Rady Nieruchomości, wyboru i odwołania jej członków oraz w innym celu związanym z użytkowaniem nieruchomości lub zakresem działania Rady Nieruchomości, w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku.
5. Zarząd zawiadamia członków z danej nieruchomości o terminie, miejscu i proponowanym porządku obrad Zebrania Członków, poprzez umieszczenie informacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na jej stronie internetowej, na tablicach ogłoszeń w obrębie danej nieruchomości i w skrzynkach pocztowych członków, nie później niż na 14 dni przed dniem Zebrania Członków.
6. Zebranie Członków jest ważne, jeżeli weźmie w nim udział co najmniej 1/10 członków z danej nieruchomości.
7. W przypadku niespełnienia przez Zebranie Członków warunku, o którym mowa w ust. 5, Zarząd ponownie zwołuje Zebranie Członków w terminie 14 dni. Jeżeli i to Zebranie Członków nie doprowadzi do powołania Rady, stosuje się przepis ust. 4 pkt 3.
8. W przypadku niezwołania Zebrania Członków przez Zarząd, Zebranie Członków zwołuje Rada Nadzorcza w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania przez Radę Nieruchomości albo co najmniej 1/10 członków z danej nieruchomości.

## **§ 92.**

1. Zebranie Członków otwiera i prowadzi członek Zarządu, z zastrzeżeniem ust. 2
2. Zebranie Członków, o którym mowa w § 91 ust. 8, otwiera i prowadzi członek Rady Nadzorczej wyznaczony przez Radę Nadzorczą.
3. Prowadzący Zebranie Członków proponuje porządek obrad Zebrania, który może zostać zmieniony poprzez:
  - 1) rozszerzenie o dodatkowe sprawy;
  - 2) skreślenie poszczególnych spraw;
  - 3) odroczenie rozpatrywania poszczególnych spraw na kolejne Zebranie Członków;
  - 4) zmianę kolejności rozpatrywania poszczególnych spraw.
4. Przyjęcie proponowanego porządku obrad Zebrania Członków oraz jego zmiany wymagają głosowania.

5. Prowadzący Zebranie Członków udziela głosu w dyskusji w kolejności zgłaszania się, z zastrzeżeniem ust. 6.
6. Prowadzący Zebranie Członków udziela głosu w dyskusji poza kolejnością:
  - 1) członkom Rady Nadzorczej i Zarządu;
  - 2) w sprawach formalnych.
7. Członek ma na Zebraniu Członków prawo do nieskrępowanego wyrażania swoich poglądów i opinii w sprawach objętych przyjętym porządkiem obrad, z zastrzeżeniem ust. 8.
8. Prowadzący Zebranie Członków, po wcześniejszym zwróceniu uwagi, może odebrać głos osobie, która przekroczyła czas wypowiedzi, jeżeli zostało wprowadzone jego ograniczenie, odbiega od tematu dyskusji lub narusza powszechnie akceptowane normy zachowania.
9. Osoba zabierająca głos w dyskusji przedstawia się imieniem i nazwiskiem.
10. Po rozpatrzeniu wszystkich spraw objętych przyjętym porządkiem obrad, prowadzący Zebranie Członków ogłasza zamknięcie jego obrad.

### **§ 93.**

1. Wyboru członków Rady Nieruchomości dokonuje się spośród nieograniczonej liczby zgłoszonych albo zgłaszających się członków z danej nieruchomości obecnych na Zebraniu Członków. Zebranie Członków określa w głosowaniu liczbę członków Rady Nieruchomości, nie mniejszą niż 3 osoby.
2. Przed rozpoczęciem głosowania na członków Rady Nieruchomości, kandydaci na członków Rady Nieruchomości prezentują się w zwięzłych wystąpieniach, nie dłuższych niż 3 minuty. Członkowie z danej nieruchomości mogą zadawać pytania kandydatom na członków Rady Nieruchomości.
3. Na wniosek członka, podlegający głosowaniu, zarządza się głosowanie niejawne w sprawie wyboru członków Rady Nieruchomości, co wymaga powołania komisji skrutacyjnej, która czuwać ma nad prawidłowością procesu wyborczego.
4. Głosowanie niejawne odbywa się na karcie do głosowania, na której nazwiska kandydatów na członków Rady Nieruchomości układa się w porządku alfabetycznym. Karty do głosowania składa się do urny albo koperty w obecności komisji skrutacyjnej.
5. Głosujący stawia na karcie do głosowania znak „x” przy nazwisku kandydata na członka Rady Nieruchomości, na którego głosuje, przy czym liczba postawionych znaków „x” na karcie do głosowania nie może być większa od ustalonej liczby członków Rady Nieruchomości. Postawienie większej liczby znaków „x” od ustalonej liczby członków Rady Nieruchomości albo niepostawienie żadnego znaku „x” powoduje nieważność głosu.
6. W przypadku, jeżeli dwóch lub więcej kandydatów na członka Rady Nieruchomości uzyska w głosowaniu równą liczbę głosów i powodowałoby to, że liczba wybranych członków Rady Nieruchomości byłaby większa od ustalonej, zarządza się dodatkowe głosowanie pomiędzy tymi kandydatami.
7. Członkami Rady Nieruchomości zostają ci kandydaci na członków Rady Nieruchomości, którzy stosownie do liczby mandatów do obsadzenia uzyskali kolejno największą liczbę głosów, a przy tym większą niż połowa oddanych głosów.

### **§ 94.**

1. Zarząd zapewnia warunki lokalowe do odbycia Zebrania Członków oraz jego obsługę organizacyjną, w tym związaną z przeprowadzeniem głosowań.

2. Z Zebrania Członków sporządza się zwięzły protokół, zawierający: czas, miejsce, listę uczestników i przyjęty porządek obrad, imię i nazwisko prowadzącego, streszczenie dyskusji w poszczególnych sprawach, przyjęte uchwały i inne rozstrzygnięcia oraz wyniki głosowań.
3. Protokół, o którym mowa w ust. 2, sporządza wyznaczony przez Zarząd pracownik Spółdzielni w terminie 14 dni od dnia Zebrania Członków, a następnie przedstawia go uczestnikom Zebrania Członków do akceptacji bądź wniesienia sprostowań lub uzupełnień do tego protokołu. Protokoły z Zebrania Członków przechowuje Zarząd przez okres co najmniej 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

#### **XIV. Rada Nieruchomości**

##### **§ 95.**

1. Rada Nieruchomości jest organem opiniodawczo-doradczym reprezentującym członków z danej nieruchomości wobec innych organów Spółdzielni, który wspiera te organy w identyfikacji i rozwiązywaniu problemów związanych z użytkowaniem tej nieruchomości.
2. Rada Nieruchomości składa się z co najmniej 3 członków wybranych przez Zebranie Członków spośród członków z danej nieruchomości na okres 3 lat.
3. Do zakresu działania Rady Nieruchomości należy:
  - 1) wyrażanie opinii oraz składanie wniosków dotyczących:
    - a) stanu technicznego i estetycznego nieruchomości,
    - b) planów remontów nieruchomości i ich wykonania,
    - c) przeznaczenia części wspólnych nieruchomości,
    - d) zagospodarowania i użytkowania terenu wokół nieruchomości;
    - e) najmu i funkcjonowania lokali użytkowych w nieruchomości,
    - f) wykonywania obowiązków przez administratora nieruchomości i usługodawców;
  - 2) udział jako obserwator w odbiorach robót remontowych oraz przeglądach stanu technicznego nieruchomości;
  - 3) wspieranie przepływu informacji pomiędzy członkami a organami Spółdzielni;
  - 4) organizowanie działań wspólnych dla członków, w tym pomocy dla potrzebujących, oraz mediacji w sprawach sąsiedzkich.
4. W danej nieruchomości może działać tylko jedna Rada Nieruchomości.

##### **§ 96.**

1. Rada Nieruchomości współdziała z innymi organami Spółdzielni w sprawach objętych zakresem swojego działania.
2. Rada Nieruchomości może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni informacji i wyjaśnień związanych z zakresem swojego działania, w tym dotyczących przychodów oraz kosztów poniesionych w związku eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości, jej remontami, wysokości opłat ponoszonych przez członków oraz spraw terenowo-prawnych.
3. Rada Nieruchomości nie może podejmować uchwał. Rozstrzygnięcia Rady Nieruchomości mają formę stanowisk, które nie są wiążące dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

4. Zarząd obowiązany jest udzielić odpowiedzi na stanowisko Rady Nieruchomości w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.
5. Rada Nieruchomości nie ma uprawnień do reprezentowania Spółdzielni na zewnątrz ani podejmowania zobowiązań w imieniu Spółdzielni.

#### **§ 97.**

1. Członek Rady Nieruchomości jest obowiązany do:
  - 1) czynnego uczestnictwa w pracy Rady Nieruchomości, w tym obecności w jej posiedzeniach;
  - 2) zachowania w tajemnicy informacji zawartych w dokumentach Spółdzielni, których treść stanowi tajemnicę przedsiębiorstwa, oraz w dokumentach pozyskanych przez Spółdzielnię od podmiotów zewnętrznych, które zawierają pisemne pouczenie lub zastrzeżenie o zachowaniu tych dokumentów w tajemnicy;
  - 3) przestrzegania przepisów o ochronie danych osobowych w zakresie danych osobowych uzyskanych w związku z pełnioną funkcją.
2. Członek Rady Nieruchomości pełni swoją funkcję społecznie i nie przysługuje mu z tego tytułu wynagrodzenie ani zwrot poniesionych kosztów.

#### **§ 98.**

1. O powołaniu Rady Nieruchomości i każdorazowej zmianie jej składu, Zarząd zawiadamia członków z danej nieruchomości poprzez zamieszczenie informacji na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń w obrębie tej nieruchomości.
2. Mandat członka Rady Nieruchomości wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Utrata mandatu przez członka Rady przed upływem kadencji następuje z chwilą:
  - 1) utraty członkostwa w Spółdzielni;
  - 2) zrzeczenia się mandatu w formie pisemnej;
  - 3) wyboru do Rady Nadzorczej albo Zarządu;
  - 4) odwołania przez Zebranie Członków.
4. Mandat członka Rady Nieruchomości wybranego na miejsce zwolnione w przypadkach, o których mowa w ust. 3, wygasa wraz z kadencją Rady Nieruchomości.

#### **§ 99.**

1. Rada Nieruchomości wybiera ze swego grona przewodniczącego oraz zastępcę przewodniczącego.
2. Posiedzenie Rady Nieruchomości zwołuje i prowadzi jej przewodniczący, określając czas, miejsce i proponowany porządek obrad, a podczas jego nieobecności zastępca przewodniczącego Rady Nieruchomości.
3. Rada Nieruchomości może zapraszać na swoje posiedzenia członków Rady Nadzorczej, Zarządu, wyznaczonych przez Zarząd pracowników Spółdzielni oraz członków z danej nieruchomości.
4. Rada Nieruchomości określa sposób zwoływania jej posiedzeń, prowadzenia dokumentacji i porozumiewania się jej członków na odległość.
5. Zarząd zapewnia warunki lokalowe do odbycia posiedzenia Rady Nieruchomości.

#### **§ 100.**

1. Rada Nieruchomości ma obowiązek przyjmowania wniosków członków z danej nieruchomości oraz zasięgania ich opinii w sprawach objętych zakresem swojego działania, w tym z wykorzystaniem ankiet.

2. O przyjętych rozstrzygnięciach Rada Nieruchomości informuje członków z danej nieruchomości poprzez zamieszczenie informacji na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń w obrębie danej nieruchomości lub w inny wskazany przez członków sposób.

## **XV. Gospodarka Spółdzielni**

### **§ 101.**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom.
2. Działalność gospodarcza Spółdzielni powinna być bezpośrednio związana z realizacją celu, o którym mowa § 5 ust. 1.
3. W ramach działalności gospodarczej Spółdzielnia może, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, realizować przedsięwzięcia deweloperskie, o których mowa w UOPN, oraz tworzyć spółki handlowe.

### **§ 102.**

1. W Spółdzielni funkcjonują następujące fundusze:
  - 1) fundusz udziałowy;
  - 2) fundusz zasobowy;
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych;
  - 4) fundusz wkładów budowlanych;
  - 5) fundusz remontowy;
  - 6) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Spółdzielnia może tworzyć, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, inne fundusze, a w szczególności:
  - 1) fundusz inwestycyjny;
  - 2) centralny fundusz remontowy oraz odrębne fundusze remontowe dla poszczególnych nieruchomości.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni, określają regulaminy, które uchwała Rada Nadzorcza, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Regulamin zakładowego funduszu świadczeń socjalnych uchwała Zarząd.

### **§ 103.**

1. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe, wynikające z przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy, z innych funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:
  - 1) fundusz udziałowy;
  - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych;
  - 3) fundusz wkładów budowlanych;
  - 4) funduszu remontowy.

### **§ 104.**

Spółdzielnia nie może lokować posiadanych środków pieniężnych w instrumenty finansowe niegwarantujące zwrotu wniesionego kapitału, a w szczególności w akcje,

obligacje korporacyjne, certyfikaty inwestycyjne oraz jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych.

#### § 105.

1. Spółdzielnia, za zgodą Rady Nadzorczej, może korzystać z kredytów i pożyczek do wysokości określonej w uchwale Walnego Zgromadzenia.
2. Suma zobowiązań zaciąganych przez Spółdzielnię w roku obrotowym nie może przekroczyć 50% sumy bilansowej za rok ubiegły.

#### § 106.

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię inwestycji budowlanej, której koszt przekracza 30% stanu funduszu zasobowego lub kwotę 1 mln zł, wymaga zatwierdzenia uchwałą Walnego Zgromadzenia założeń organizacyjno – finansowych tej inwestycji, zawierających w szczególności:
  - 1) źródła finansowania inwestycji;
  - 2) organizację obsługi procesu inwestycyjnego;
  - 3) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków oraz lokali;
  - 4) krąg osób, na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali.
2. Plan finansowo-rzeczowy inwestycji budowlanej oraz regulamin rozliczania jej kosztów i ustalania wartości początkowej lokali uchwała Rada Nadzorcza po zatwierdzeniu założeń organizacyjno-finansowych tej inwestycji przez Walne Zgromadzenie.
3. Spółdzielnia może pokryć z funduszu zasobowego wstępne wydatki związane z przygotowaniem inwestycji budowlanej, które następnie podlegają zwrotowi do tego funduszu, w tej samej wysokości, z wpłat dokonywanych przez osoby, na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali albo ze zbycia mienia Spółdzielni.
4. Spółdzielnia może pokryć z funduszu zasobowego wydatki związane z ustanowieniem na swoją rzecz prawa odrębnej własności lokalu, które następnie podlegają zwrotowi do tego funduszu, w tej samej wysokości, z przychodów z wynajmu tego lokalu.
5. Wydatki z funduszu zasobowego, o których mowa w ust. 3 i 4, nie mogą łącznie przekroczyć 30% stanu tego funduszu lub kwoty 1 mln zł, chyba że Walne Zgromadzenie, w formie uchwały, zwiększy wysokość tych wydatków.

#### § 107.

Realizowane przez Spółdzielnię inwestycje budowlane można obciążyć:

- 1) odpisem na pokrycie kosztów obsługi inwestycji w wysokości do 15% kosztów inwestycji, określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia;
- 2) odpisem na fundusz inwestycyjny, jeżeli zostanie utworzony, w wysokości określonej uchwałą Walnego Zgromadzenia.

#### § 108.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałą w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.

### **§ 109.**

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na 3 lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w okresie pozostawania w stanie likwidacji, lustrację przeprowadza się corocznie.
3. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu, o którym mowa w ust. 1 i 2, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.
4. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości albo części jej działalności, albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków.
5. Lustrację przeprowadza związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

### **§ 110.**

W sprawach nieuregulowanych w Statucie stosuje się przepisy ustaw, w szczególności UPS, USM, UWL i UPB.