

**UCHWAŁA Nr 16/2024**  
Zarządu Krośnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
z dnia 22.02.2024 roku.

w sprawie: ustalenia tekstu jednolitego Statutu Krośnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

W oparciu o uchwałę Nr 1/2023 Walnego Zgromadzenia  
Krośnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 14 grudnia 2023 roku  
Zarząd Krośnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

postanawia:

**§1**

Ustalić tekst jednolity Statutu Krośnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą Nr 1/2023 Walnego Zgromadzenia Krośnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 14 grudnia 2023 roku, zarejestrowane przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dnia 22.01.2024 roku stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

# **S T A T U T**

## **KROŚNIEŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

### **I. Postanowienia ogólne**

#### **§ 1**

1. Spółdzielnia nosi nazwę „Krośnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Krosno.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność w następujących miastach: Krosno, Dukla, Iwonicz Zdrój, Jedlicze, Rymanów.

#### **§ 2**

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

#### **§ 3**

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, jak również innych potrzeb, przez dostarczanie samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

#### **§ 4**

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z),
2. Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z),
3. Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z),
4. Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD 81.10.Z),
5. Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20.Z),
6. Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych (PKD 43.39.Z),
7. Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 43.99.Z),
8. Wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych (PKD 35.30.Z)

## § 5

1. W celu wykonywania zadań objętych przedmiotem działalności Spółdzielnia może:
  - a) nabywać własność nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości,
  - b) budować lub nabywać lokale, budynki, urządzenia pomocnicze i gospodarcze, garaże oraz miejsca postojowe w wielostanowiskowych garażach,
  - c) prowadzić gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzać majątkiem własnym i powierzonym. Zasady prowadzenia gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzania majątkiem określają regulaminy ustalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni,
  - d) prowadzić działalność społeczno-oświatową i kulturalną poprzez placówki Spółdzielczego Domu Kultury. Zasady prowadzenia tej działalności określa regulamin ustalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni,
  - e) prowadzić działalność gospodarczą w interesie członków, a w szczególności może współpracować z organizacjami gospodarczymi oraz uczestniczyć w spółkach prawa handlowego i cywilnego.
2. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
3. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celów statutowych.

W szczególności może prowadzić:

- a) działalność budowlaną i remontową na potrzeby własne,
  - b) usługi inwestycyjne, nadzoru inwestycyjnego na potrzeby własne,
  - c) działalność gospodarczą mającą na celu pozyskiwanie środków finansowych,
  - d) działalność w zakresie nabywania terenów na własność z przeznaczeniem pod budownictwo,
  - e) działalność finansową w celu uzyskania odsetek od lokat i środków na rachunkach bankowych oraz obligacji,
  - f) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
  - g) budować lub nabywać budynki 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,
  - h) budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
4. Skreślony.

## **II. Wpisowe i udziały**

### **§ 6**

Skreślony.

### **§ 7**

1. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało jego członkostwo w Spółdzielni.
2. Skreślony.
3. Zwrot udziału następuje na pisemny wniosek byłego członka, w terminie 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo wnioskodawcy.

## **III. Członkowie, ich prawa i obowiązki**

### **§ 8**

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, której przysługuje:
  - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
  - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - c) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 3<sup>2</sup> pkt 5 i 6 ustawy o s.m.,
  - d) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Osoba fizyczna, o której mowa w ust. 1, jest członkiem Spółdzielni choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
4. Członkowi Spółdzielni przysługuje czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 57 Prawa spółdzielczego.

### **§ 8<sup>1</sup>**

Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

1. Nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6.
2. Nabycia ekspektatywy własności.

3. Nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
4. Zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. Upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o s.m., jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o s.m., złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 6.
6. Prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o s.m., jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

## **§ 8<sup>2</sup>**

1. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
3. 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.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
5. Członek, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

## **§ 9**

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji w formie pisemnej lub elektronicznej, pod rygorem nieważności. Deklaracja zawiera w przypadku osoby fizycznej, imię i nazwisko, adres zamieszkania oraz numer PESEL. W przypadku osoby prawnej - jej nazwę, adres siedziby, NIP, a także aktualny odpis z KRS, o ile widnieje w tym rejestrze.

2. Za właściciela lokalu nie posiadającego zdolności do czynności prawnych, lub posiadającego ograniczoną zdolność do czynności prawnych deklarację członkowską składa jego przedstawiciel ustawowy.
3. Forma przewidziana w ust. 1 dotyczy również zmiany wszelkich danych zawartych w deklaracji członkowskiej.
4. Właściciela lokalu w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w formie uchwały.
5. Przyjęcie deklaracji w przypadku deklaracji utrwalonej w postaci papierowej powinno być potwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków zarządu lub osób do tego przez zarząd upoważnionych. W przypadku deklaracji utrwalonej w postaci elektronicznej potwierdzenie przyjęcia deklaracji wydaje się niezwłocznie w odrębnym dokumencie na piśmie. W potwierdzeniu przyjęcia deklaracji podaje się datę uchwały o przyjęciu.
6. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.
7. W razie odmownego załatwienia wniosku uchwała powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
8. Skreślony.

## **§ 10**

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia Członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

## **§ 11**

Spółdzielnia prowadzi rejestr członków, który zawiera następujące dane:

- imię i nazwisko oraz adres zamieszkania osoby fizycznej
- nazwę i siedzibę osoby prawnej
- adres korespondencyjny
- numer członkowski
- numer PESEL
- numer NIP, KRS osoby prawnej
- numer telefonu

- adres e-mail
- datę przyjęcia w poczet członków
- datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania
- wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów
- wysokość wniesionego wkładu.

## **§ 12**

Skreślony.

## **§ 13**

1. Spółdzielnia doręcza pisma Członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie adresu zamieszkania. Pisma zwrócone na skutek braku zgłoszenia przez Członka zamiany adresu, uważa się za doręczone prawidłowo na ostatni podany adres.
2. Jeżeli adres korespondencyjny użytkownika lokalu znajduje się w zasobach Spółdzielni, korespondencję można doręczać poprzez:
  - wysłanie listu za pośrednictwem operatora pocztowego,
  - poprzez wrzucenie do oddawczej skrzynki pocztowej przynależnej do lokalu. Na tę okoliczność sporządza się notatkę z datą umieszczenia korespondencji w skrzynce pocztowej. Korespondencję przyjmuje się za doręczoną po upływie 5 dni od jej umieszczenia w skrzynce pocztowej.
  - w formie wiadomości e-mail, na podany przez niego adres e-mail.

## **§ 14**

Skreślony.

## **§ 15**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku:
  - a) śmierci,
  - b) ustania bytu prawnego osoby prawnej,
  - c) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - d) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub posiadanego udziału w tym prawie,
  - e) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub posiadanego udziału w tym prawie,
  - f) zbycia ekspektatywy własności lub posiadanego udziału w tym prawie,
  - g) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - h) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o s.m.,
  - i) w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy o s.m.
2. Byłego członka skreśla się z rejestru.

3. Członka zmarłego skreśla się z rejestru Członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a osobę prawną ze skutkiem od dnia jej ustania.
4. Jeżeli Członek posiada w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą do uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów do lokali.
5. Skreślenia dokonuje Zarząd Spółdzielni. Skreślenie ma charakter czynności kancelaryjno - technicznej.

## **§ 16**

1. Poza uprawnieniami wynikającymi z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy prawo spółdzielcze członkowi przysługuje:
  - 1) prawo korzystania z lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
  - 2) prawo żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługiwało mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 3) prawo żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługiwało mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym prawo do garażu, miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu,
  - 4) prawo do odpłatnego lub nieodpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
  - 5) prawo czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
  - 6) czynne i bierne prawo wyborcze,
  - 7) prawo przeglądania w lokalu Spółdzielni dokumentów. Zasady ich udostępniania określa regulamin opracowany przez Zarząd,
  - 8) prawo uzyskania od organów Spółdzielni informacji o działalności Spółdzielni, jej wynikach oraz zamierzeniach,
  - 9) prawo żądania kalkulacji wysokości opłat za używanie lokalu,
  - 10) prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
  - 11) prawo do otrzymania odpłatnego zaświadczenia dotyczącego lokalu, wydanego na podstawie dokumentów posiadanych przez Spółdzielnię.
2. Statut i regulaminy uchwalone na jego podstawie wydawane są nieodpłatnie. Wysokość opłat za zaświadczenia, kopie i odpisy pozostałych dokumentów, określa Zarząd.
3. Skreślony.

## **§ 17**

1. Członek obowiązany jest:
  - 1) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego umową,



- 2) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu i wyodrębnienia własności nieruchomości przewidziane w przepisach szczególnych,
  - 3) terminowo uiszczać wszelkie należności wobec Spółdzielni. Członek uczestniczy w wydatkach ponoszonych przez Spółdzielnię na zasadach określonych w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 4) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni z tytułu spłaty kredytów i odsetek wynikających z finansowania kosztów budowy, w części przypadającej na jego lokal,
  - 5) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę,
  - 6) stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego,
  - 7) zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach danych mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią,
  - 8) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu,
  - 9) utrzymywać lokal w dobrym stanie technicznym i sanitarnym,
  - 10) udostępniać lokal w celu przeprowadzania okresowych kontroli wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz kontroli dotyczących stanu technicznego lokalu, itp.,
  - 11) udostępniać lokal w celu przeprowadzania robót należących do obowiązków Spółdzielni w tym usuwania awarii, jak również w celu dokonywania montażu, kontroli i odczytów urządzeń pomiarowych oraz podzielników kosztów ogrzewania,
  - 12) nie dokonywać montażu nowych instalacji, przeróbek, prac remontowych w lokalu wpływających na konstrukcję lokalu lub budynku bez uprzedniej, pisemnej zgody Spółdzielni,
  - 13) pokryć koszty określenia wartości rynkowej lokalu w przypadku, gdy złożenie wniosku przez członka powoduje konieczność dokonania takiego określenia, zgodnie z przepisami prawa.
2. Szczegółowe obowiązki Członków określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

## **§ 18**

1. Pisma Członków do Spółdzielni powinny być kierowane do Zarządu.
2. Jeżeli adresatem pisma jest inny organ niż Zarząd, Zarząd kieruje go do organu właściwego.
3. Pisma wymagające merytorycznej odpowiedzi powinny zostać rozpatrzone przez Zarząd w terminie miesiąca lub w terminie 2 miesięcy jeżeli sprawa jest skomplikowana.
4. Pisma wymagające merytorycznej odpowiedzi powinny zostać rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej na następnym posiedzeniu Rady licząc od daty złożenia pisma, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w terminie do 3 miesięcy od złożenia pisma.
5. Wyłącza się postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

## **IV. Prawo do lokalu**

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

#### **§ 19**

Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
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.

#### **§ 20**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w użyczenie 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 użyczenie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

## **§ 21**

1. Skreślony.
2. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu.

## **§ 22**

Przed zawarciem umowy, o której mowa w § 21 członek zobowiązany jest do spłaty wszelkich zobowiązań określonych w art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## **§ 22<sup>1</sup>**

Skreślony.

## **§ 23**

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 powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej 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 wysokości kosztów budowy lokalu.

## **§ 24**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią.
2. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się ponosić koszty określone w § 17 ust. 1 pkt 4.

## **§ 25**

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej 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 ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

## **§ 26**

Koszty budowy lokali mieszkalnych i wkładu mieszkaniowego ustala się dwuetapowo:

- a) wstępnie przy podpisaniu umowy przez Spółdzielnię z członkiem o budowę spółdzielczego lokatorskiego lokalu,
- b) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem.

## **§ 27**

Skreślony.

## **§ 28**

Skreślony.

## **§ 29**

Skreślony.

## **§ 30**

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.
3. W przypadku gdy w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązana jest zorganizować przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu, przetarg ogłasza się w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia opróżnienia lokalu: na swojej stronie internetowej, na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz w siedzibach administracji osiedli a także poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej.
4. Sposób przeprowadzenia przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **§ 31**

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

Skreślony.	<b>§ 32</b>
Skreślony.	<b>§ 33</b>
Skreślony.	<b>§ 34</b>
Skreślony.	<b>§ 35</b>

Spółdzielnia w miarę możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań.

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

Skreślony.	<b>§ 36</b>
	<b>§ 37</b>

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Skreślony.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowę zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu sporządza się w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
5. Skreślony.
6. 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.
7. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

Skreślony.	<b>§ 37<sup>1</sup></b>
Skreślony.	<b>§ 37<sup>2</sup></b>
Skreślony.	<b>§ 37<sup>3</sup></b>
Skreślony.	<b>§ 37<sup>4</sup></b>
Skreślony.	<b>§ 38</b>

### **§ 39**

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz do lokalu użytkowego, spółdzielcze prawo do garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia odrębnej własności lokalu.

### **§ 40**

Skreślony.

### **§ 41**

Skreślony.

### **§ 42**

1. W razie śmierci członka uprawniony spadkobierca powinien przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku, a jeżeli postępowanie sądowe o to stwierdzenie nie zostało zakończone złożyć dowód jego wszczęcia.
2. Jeżeli 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, łącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesieniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.

### **§ 43**

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu, ustalona zgodnie z art. 17<sup>11</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przeprowadzonego przez Spółdzielnię przetargu.
2. Sposób przeprowadzenia przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 43<sup>1</sup>**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup> i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

## **C. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI**

### **§ 44**

Spółdzielnia realizując program inwestycyjny w zakresie budowania lub nabywania budynków zawiera z członkiem Spółdzielni umowę pisemną o budowę lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego względnie lokalu o innym przeznaczeniu.

### **§ 45**

1. Umowa zawarta przez Spółdzielnię z członkiem po zrealizowaniu przedsięwzięcia (zadania) inwestycyjnego, gwarantuje ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz członka.
2. Umowa określa:
  - a) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - b) określanie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy,
  - c) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - d) inne warunki, a w szczególności dotyczące:
    - rodzaju własności gruntów, na których usytuowany jest budynek,
    - terminów wpłat wkładu budowlanego,
    - terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu,
    - terminu ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu,
    - kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.

### **§ 46**

1. Koszty budowy lokali ustala się dwuetapowo:
  - a) wstępnie przy podpisaniu umowy przez Spółdzielnię z członkiem o budowę lokalu,
  - b) ostateczne – po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem.
2. Wkład budowlany odpowiada całości kosztów budowy ustalonych po ostatecznym rozliczeniu zadania inwestycyjnego a przypadających na dany lokal.
3. Terminy wpłat przez członka wkładu budowlanego reguluje umowa wymieniona w § 45.

### **§ 47**

1. Z chwilą podpisania umowy wymienionej w § 45 powstaje ekspektatywa, czyli roszczenie odrębnej własności lokalu, która jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców oraz zawarcia umowy zbycia w formie aktu notarialnego.

#### **§ 48**

1. Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana w wyniku jej wypowiedzenia przez każdą ze stron na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego. Dopuszczalne jest ustanowienie innego terminu w umowie wymienionej w § 45.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 45, a bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby poważnie utrudnione.

#### **§ 49**

1. Umowa o ustanowieniu na rzecz członka odrębnej własności lokalu powinna być zawarta najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania przez Spółdzielnię pozwolenia na użytkowanie budynku.
2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności również w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. Ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności może nastąpić tylko na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
5. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia przenosi na rzecz członka samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, pomieszczenia przynależne, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal np. piwnice, strych, garaż oraz udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt, części budynku i urządzeń, nie służących wyłącznie do użytku właściciela o łącznej wartości odpowiadającej wniesionemu przez członka wkładowi budowlanego.
6. Skreślony.

#### **§ 50**

Ustanowiona na rzecz członka Spółdzielni odrębna własność lokalu jest zbywalna, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.



## **D. NAJEM I SPRZEDAŻ LOKALI**

### **§ 51**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale.
2. Zarząd Spółdzielni określa budynki i lokale przeznaczone do najmu.
3. W celu uregulowania sytuacji prawnej lokalu, Spółdzielnia może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego zajmowanego przez byłego członka lub jego bliskich, do czasu opróżnienia tego lokalu, na warunkach korzystniejszych niż rynkowe.

### **§ 52**

Skreślony.

### **§ 53**

Spółdzielnia może dokonywać sprzedaży lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w jej zasobach.

### **§ 54**

Zasady sprzedaży lokali określa stosowny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **V. Opłaty za używanie lokali**

### **§ 55**

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

4. Członkowie spółdzielni, 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.
5. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, 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 spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
7. Za opłaty, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, 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.
8. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
9. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
- 10.1. Opłaty za lokale mieszkalne wnosi się za okres miesięczny do 28 dnia za dany miesiąc.
- 10.2. Opłaty za lokale użytkowe i garaże wnosi się zgodnie z terminami podanymi na fakturze, zawiadomieniu o wysokości opłat bądź umowie.
- 10.3. Opłaty za okresy dłuższe niż miesiąc, t.j.: opłata za rozliczenie kosztów c.o. dla firmy rozliczającej i opłata za różnice bilansowe wody, wnoszone są po dokonanym rozliczeniu, w terminie wskazanym w dokumencie rozliczeniowym.

11.1. Za lokale mieszkalne wnosi się w szczególności następujące opłaty:

- a) eksploatacja,
- b) fundusz remontowy (centralny i nieruchomości),
- c) centralne ogrzewanie,
- d) podgrzanie wody,
- e) stała opłata za podgrzanie wody,
- f) zimna woda i ścieki,
- g) gospodarowanie odpadami,
- h) gaz,
- i) eksploatacja dźwigów,
- j) obsługa wodomierzy,
- k) azart,
- l) działalność społeczno - oświatowa i kulturalna,
- ł) podatek od nieruchomości,
- m) eksploatacja węzłów cieplnych,
- n) przekształceniowa,
- o) rozliczenie kosztów c.o.,
- p) różnice bilansowe wody.

11.2. Za lokale użytkowe wnosi się w szczególności następujące opłaty:

- a) eksploatacja,
- b) fundusz remontowy (centralny i nieruchomości),
- c) centralne ogrzewanie,
- d) podgrzanie wody,
- e) stała opłata za podgrzanie wody,
- f) zimna woda i ścieki,
- g) obsługa wodomierzy,
- h) wieczyste użytkowanie,
- i) podatek od nieruchomości,,
- j) eksploatacja węzłów cieplnych,
- k) przekształceniowa,
- l) rozliczenie kosztów c.o.,
- ł) różnice bilansowe wody.

11.3. Za garaże wnosi się w szczególności następujące opłaty:

- a) eksploatacja,
- b) wieczyste użytkowanie lub opłata przekształceniowa,
- c) podatek od nieruchomości,
- d) fundusz remontowy (centralny i nieruchomości).

12. Opłaty wymienione w ust. 11.1 lit. c, d, f, h oraz w ust. 11.2 lit. c, d, f wnoszone są w formie zaliczek.

13. Opłaty ustalają:

- a) Rada Nadzorcza – opłaty określone w: ust.11.1. lit. a, b, i, j, k, l, m,  
ust.11.2. lit. a, b, g, j,  
ust.11.3. lit. a, d.

- b) Zarząd – opłaty określone w: ust.11.1. lit. c, d, e, f, g, h, ł, n, o, p,  
ust.11.2. lit. c, d, e, f, h, i, k, l, ł,  
ust.11.3. lit. b, c.

- 13.1. Rada Nadzorcza może ustalić opłaty celowe np. w formie dopłat do określonych zadań remontowo-inwestycyjnych.
- 13.2. Zarząd może ustalić inne opłaty niż określone powyżej, np. za wydawane zaświadczenia lub usługi.
14. Jednostkami rozliczeniowymi opłat są: m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, m<sup>3</sup>, lokal, liczba osób zamieszkałych w lokalu, liczba sztuk w przypadku wodomierzy i podzielników oraz udział lokalu w nieruchomości.
15. 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.
16. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
17. 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.
18. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, zwany funduszem remontowym nieruchomości. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek wpłat na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali – mieszkalnych, użytkowych i garaży.
- 18.1 Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty mienia spółdzielni, zwany funduszem remontowym centralnym. Obowiązek wpłat na fundusz dotyczy członków spółdzielni i właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
19. Zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat za eksploatację nieruchomości i używanie lokali oraz sposób gospodarowania funduszami ustala Rada Nadzorcza w formie stosownych regulaminów.

## **VI. Organy Spółdzielni**

### **§ 56**

1. Organami Spółdzielni są:

- a) Walne Zgromadzenie,
- b) Rada Nadzorcza,
- c) Zarząd.

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 lit. b i lit c, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów z zastrzeżeniem § 71 ust 2.2. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

3. Wyniki wyborów do organów spółdzielni ustala się na podstawie kart wyborczych wyjętych z urn.

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów podczas podejmowania uchwał przez organy spółdzielni uwzględnia się głosy oddane za, przeciw oraz wstrzymujące się, z zastrzeżeniem innego trybu dla wyborów do organów.

5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy.

6. Dopuszcza się przeprowadzanie głosowań, w tym wyborów do Rady Nadzorczej przy wykorzystaniu środków technicznych, umożliwiających oddanie oraz liczenie głosów.

7. Zarząd może zarządzić podjęcie określonej uchwały przez Walne Zgromadzenie na piśmie.

8. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być podjęta, jeżeli wszyscy członkowie zostali zawiadomieni o głosowaniu na piśmie, § 58 ust. 5, 5<sup>1</sup> stosuje się odpowiednio.

9. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Rada Nadzorcza ustala zasady przypisania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem, że nie można zaliczyć członków, uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości, do różnych części Walnego Zgromadzenia.

#### **A. WALNE ZGROMADZENIE**

### **§ 57**

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej,

- 2) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
  - 3) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie indywidualnie absolutorium członkom Zarządu,
  - 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, z wyłączeniem ustanawiania lub przeniesienia własności lokalu na rzecz osób uprawnionych, o których mowa w ustawie z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną spółdzielnią, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
  - 9) uchwalanie zmian statutu,
  - 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związków spółdzielni lub występowania z nich,
  - 11) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
  - 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - 13) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
  - 14) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych i społecznych oraz występowania z nich,
  - 15) podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszków Spółdzielni nie wymienionych w statucie.
2. Nadwyżka bilansowa może być przeznaczona w szczególności na :
- 1) fundusz zasobowy,
  - 2) fundusz remontowy (nieruchomości lub centralny),
  - 3) eksploatację i utrzymanie nieruchomości, w tym dopłaty do mediów,
  - 4) eksploatację i utrzymanie mienia Spółdzielni,
  - 5) inne cele w zależności od potrzeb Spółdzielni.

Zasady podziału nadwyżki określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

3. Stratę bilansową pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z funduszu udziałowego, w następnej kolejności z funduszu remontowego Spółdzielni.

## **§ 58**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:

- a) Rady Nadzorczej,
  - b) przynajmniej 1/10 liczby członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie, z podaniem celu jego zwołania.
  4. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 2 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania.
  5. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie członków, w terminie 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad a także informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał oraz prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Dokumenty te wyklada się w lokalu Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
  - 5<sup>1</sup>. Za prawidłowe pisemne zawiadomienie członków, o treści określonej w ust. 5, przyjmuje się łącznie:
    - wywieszenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych w całym zasobach KSM,
    - wywieszenie zawiadomienia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz budynkach poszczególnych administracji osiedli,
    - zamieszczenie zawiadomienia na stronie internetowej Spółdzielni,
    - zamieszczenie 1 ogłoszenia w prasie lokalnej.
  6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad do 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
  7. Członkowie mają prawo zgłaszać poprawki do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Poprawki mogą dotyczyć tylko tych zagadnień, które są ujęte w projekcie uchwały.

## **§ 59**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo brać udział:
  - 1) członkowie Spółdzielni,
  - 2) członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni oraz na zaproszenie Zarządu radca prawny z głosem doradczym,
  - 3) przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej i Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie z głosem doradczym,
  - 4) inne osoby zaproszone przez Zarząd niezbędne do wyjaśniania spraw związanych z działalnością Spółdzielni z głosem doradczym,
  - 5) pełnomocnicy członków Spółdzielni upoważnieni na piśmie.

3. Członkom Zarządu przysługuje prawo zabrania głosu w każdej sprawie, poza kolejnością.
4. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności inny Członek Rady. Otwierający obrady zarządza wybór komisji skrutacyjnej – głosy liczone są przez co najmniej 5 członków Rady Nadzorczej. Członek Rady liczący głosy nie może kandydować do komisji skrutacyjnej.
5. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Zebrania w składzie: przewodniczący, z-ca przewodniczącego i sekretarz. Wybory do prezydium przeprowadzane są jawnie. Kandydatury na poszczególne stanowiska poddaje się pod głosowanie według kolejności zgłoszeń. W przypadku gdy pierwsza kandydatura uzyskała większość głosów, kolejnych nie poddaje się pod głosowanie. Przy głosowaniu uwzględnia się głosy oddane za i przeciw kandydaturze.
6. Głosy liczone są przez komisję skrutacyjną.
7. Walne Zgromadzenie obraduje zgodnie z porządkiem obrad podanym do wiadomości w trybie określonym w § 58 Statutu.
8. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w statucie i przepisach powszechnie obowiązujących.
9. Walne Zgromadzenie jest władne do podejmowania uchwał, w tym dotyczących zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

## **§ 60**

1. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów.
2. Większość kwalifikowana 2/3 oddanych głosów wymagana jest dla podjęcia uchwał :
  - 1) o zmianie statutu,
  - 2) o połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią,
  - 3) o odwołaniu członka Rady Nadzorczej,
  - 4) o odwołaniu członka Zarządu, w związku z nieudzieleniem mu absolutorium,
  - 5) o zbyciu zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
3. W sprawach określonych w Art. 8<sup>3</sup> ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do podjęcia uchwały nie jest konieczne aby w Walnym Zgromadzeniu uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.



## § 61

1. Członkowie wybierają ze swego grona komisje:
  1. Komisję skrutacyjną, w składzie co najmniej 3 osób, której zadaniem jest obliczanie i podawanie Walnemu Zgromadzeniu wyników głosowań oraz wykonywanie innych czynności związanych z przeprowadzeniem głosowań (jawnych i tajnych).
  2. Komisję wnioskową, w składzie co najmniej 2 osób, której zadaniem jest zebranie zgłoszonych wniosków i przedstawienie Walnemu Zgromadzeniu.
  3. Komisję wyborczą w składzie co najmniej 3 osób, której zadaniem jest sporządzenie listy kandydatów i przekazanie jej Prezydium.
2. Z czynności komisji sporządza się protokoły. Protokoły podpisane przez członków komisji przekazuje się sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

## § 62

1. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad przewodniczący otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Przewodniczący może zarządzić dokonywanie zgłoszeń na piśmie, z podaniem imienia i nazwiska. Po przegłosowaniu dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
2. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień – 10 minut. Nie stosującym się do uwag przewodniczący może odebrać głos, chyba że członkowie postanowią inaczej. Przewodniczący zarządza opuszczenie sali obrad przez osoby, których zachowanie narusza powagę Walnego Zgromadzenia, chyba że członkowie postanowią inaczej.
3. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące:
  - a) głosowania bez uprzedniego przeprowadzenia dyskusji,
  - b) przerwania dyskusji,
  - c) zamknięcia listy mówców,
  - d) ograniczenia czasu przemówień,
  - e) zarządzenia przerwy w obradach,
  - f) kolejności i sposobu uchwalania wniosków,
  - g) uchylenia zarządzenia przewodniczącego.
4. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu mogą być składane na piśmie na ręce sekretarza Zebrania, z podaniem nazwiska i imienia wnioskodawcy.

5. Po zamknięciu dyskusji przewodniczący poddaje wnioski i uchwały pod głosowanie. Wnioski najdalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. W przypadku trudności w ustaleniu, który wniosek jest najdalej idący kolejność głosowania ustala Prezydium.
6. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący podaje do wiadomości jakie wnioski wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Poprawki do wniosku głównego głosuje się przed wnioskiem.
7. Głosowanie w sprawie udzielenia Zarządowi absolutorium odbywa się oddzielnie w stosunku do każdego członka Zarządu.
8. Głosowania odbywają się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków tych organów.
9. Wybory do prezydium i komisji Walnego Zgromadzenia odbywają się jawnie. Przy ustalaniu wyniku wyborów bierze się pod uwagę głosy za i przeciw.
10. Wniosek w sprawie głosowań tajnych winien być zgłoszony Przewodniczącemu bezpośrednio po przyjęciu porządku obrad.
11. W przypadku tajnego głosowania, przed jego rozpoczęciem przewodniczący zarządza sprawdzenie liczby Członków i wręcza komisji skrutacyjnej taką ilość kart wyborczych ilu jest Ich obecnych na sali.

### **§ 63**

1. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów - członków Spółdzielni.
2. Członkowie komisji skrutacyjnej i wyborczej nie mogą kandydować w wyborach.
3. Zgłoszenie należy składać na piśmie do komisji wyborczej w czasie wyznaczonym przez przewodniczącego Zebrania.  
Zgłoszenie powinno zawierać:
  - a) imię i nazwisko kandydata,
  - b) imię i nazwisko zgłaszającego.
4. Do zgłoszenia kandydata nieobecnego należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie. Kandydaci obecni, na wezwanie przewodniczącego Zebrania, składają ustne oświadczenie dotyczące zgody na kandydowanie.
5. Komisja wyborcza przygotowuje w porządku alfabetycznym listę kandydatów spośród zgłoszonych osób, które wyraziły zgodę na kandydowanie.
6. Wybory członków do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i zaparafowanych przez co najmniej 2 członków komisji wyborczej.

7. Karty wyborcze wręczają członkowie komisji wyborczej za pisemnym potwierdzeniem na liście.
8. Głos w wyborach oddaje się poprzez skreślenie nazwisk kandydatów, na których się nie głosuje.
9. Głos jest ważny jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba nie skreślonych kandydatów jest mniejsza lub równa liczbie miejsc mandatowych.
10. Głosem nieważnym jest głos:
  - a) nie pozwalający w sposób jednoznaczny odczytać woli wyborcy.
  - b) oddany na większą liczbę kandydatów niż liczba miejsc mandatowych.
11. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja skrutacyjna na podstawie kart wyborczych wyjętych z urn. Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
12. Członkami Rady Nadzorczej zostają ci kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej i co najmniej 50% ważnie oddanych głosów. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie miejsca mandatowe, przewodniczący zarządza II turę wyborów. Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych miejsc mandatowych, spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. W przypadku, gdy na ostatnim miejscu w ten sposób wyznaczonym znajduje się więcej kandydatów z równą liczbą głosów, wówczas Przewodniczący zarządza dodatkowe głosowanie, w którym uczestniczą tylko ci kandydaci którzy uzyskali równą liczbę głosów. Do II tury wyborów przechodzi kandydat, który uzyska największą liczbę głosów. Członkami Rady Nadzorczej zostają kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II turze otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów i co najmniej 50 % ważnie oddanych głosów. Jeżeli zajdzie taka potrzeba, w kolejnych turach wyborów, stosuje się identyczne zasady jak w II turze.
13. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby miejsc mandatowych do Rady Nadzorczej, zarządza się wybory uzupełniające między tymi kandydatami. Wybrany zostaje ten kandydat, który otrzymał większą ilość głosów i nie mniej niż 50 % ważnie oddanych głosów.
14. Przed upływem kadencji członek Rady Nadzorczej może być odwołany większością 2/3 głosów.

## **§ 64**

1. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte niniejszym statutem rozstrzyga Prezydium.
2. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad.

## **§ 65**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący, z-ca przewodniczącego i sekretarz.
2. Protokół powinien zawierać: datę, porządek obrad, skład Prezydium, krótki opis przebiegu dyskusji, oświadczenia złożone do protokołu, treść wniosków poddanych pod głosowanie i wyniki głosowania, wyniki wyborów, podstawowe dane liczbowe przyjętego sprawozdania finansowego i zatwierdzonych planów. Przy uchwałach należy podać liczbę oddanych głosów za uchwałą, przeciw i wstrzymujące się.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
4. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
5. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub statutu.
6. W przypadku wniesienia zastrzeżeń do protokołu, treści protokołu nie zmienia się a pismo z zastrzeżeniami stanowi załącznik do protokołu.

## **B. RADA NADZORCZA**

### **§ 66**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### **§ 67**

1. Rada Nadzorcza składa się z 13 członków wybranych w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni, na okres 3 letniej, wspólnej kadencji.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
3. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
4. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - a) odwołania większością 2/3 głosów,
  - b) zrzeczenia się mandatu,
  - c) ustania członkostwa w Spółdzielni.
5. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, któremu wygasł mandat w trakcie kadencji, dokonuje się wyboru nowego członka Rady Nadzorczej na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

## **§ 68**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych Spółdzielni oraz innych programów jej działalności,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań,
  - c) uczestniczenie w lustracjach Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
  - d) kontrola wykonania planów gospodarczych Spółdzielni, badanie rocznego sprawozdania finansowego i stanu majątkowego Spółdzielni,
  - e) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego,
  - f) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej poszczególnych członków,
- 3) zatwierdzanie struktury organizacyjnej,
- 4) opiniowanie materiałów kierowanych przez Zarząd na Walne Zgromadzenie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie nabywania lub obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej, nabycia i zbycia środków trwałych w kwocie przekraczającej 80 tys. zł,
- 6) wybór i odwoływanie członków zarządu, w tym Prezesa, Zastępcy i Członka Zarządu,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a Członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 8) uchwalanie regulaminów dotyczących zasad rozliczania mediów w szczególności: energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz dostaw wody zimnej i odprowadzania ścieków,
- 9) ustalanie wysokości opłat za lokale, z wyłączeniem najmu,
- 10) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawie odmowy przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- 11) rozpatrywanie skarg i zażaleń na działalność Zarządu,
- 12) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań ze swojej działalności zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego.

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

## **§ 69**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium Rady w składzie: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz, przewodniczących poszczególnych stałych komisji. Rada powołuje komisję rewizyjną, a w miarę potrzeby, inne komisje, ustalając zakres ich działania. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady.

2. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje, co najmniej raz w miesiącu, przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności zastępca lub sekretarz Rady. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej zwołuje w terminie do 14 dni przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Skreślony.
4. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie, w formie miesięcznego ryczałtu, w kwocie nie wyższej niż określona w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w wysokości:
  1. Przewodniczący Rady – 25 %,
  2. Pozostali Członkowie Prezydium Rady – 22,5 %,
  3. Pozostali Członkowie Rady – 20 %,przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw za ostatni miesiąc kwartału poprzedzającego wypłatę, ogłoszonego przez Główny Urząd Statystyczny.  
Wynagrodzenie płatne jest w terminie do 10 dnia następnego miesiąca.

## **§ 70**

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

## **C. ZARZĄD**

### **§ 71**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
- 2.1 Zarząd składa się z trzech osób w tym Prezesa, jego Zastępcy i Członka Zarządu wybranych przez Radę Nadzorczą. Członków Zarządu wybiera w głosowaniu tajnym Rada Nadzorcza zwykłą większością głosów. Z Prezesem Zarządu oraz Zastępcą Prezesa Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy. Z Członkiem Zarządu Rada Nadzorcza może nawiązać stosunek pracy. W przypadku gdy Członek Zarządu nie jest zatrudniany na umowę o pracę Rada Nadzorcza określa zasady pełnienia funkcji oraz wynagrodzenie.
- 2.2 Kandydaci na członków Zarządu muszą spełniać poniższe wymagania:
  - a) Prezesem Zarządu może być osoba, która posiada łącznie:
    - wyższe wykształcenie,
    - licencję zarządcy nieruchomości,
    - minimum 10 letnie, udokumentowane doświadczenie zawodowe związane z zarządzaniem nieruchomości lub w zakresie ekonomii, budownictwa.

- b) Zastępcą Prezesa Zarządu może być osoba, która posiada łącznie:
    - wyższe wykształcenie,
    - minimum 8 letnie, udokumentowane doświadczenie zawodowe związane z zarządzaniem nieruchomościami lub w zakresie ekonomii, budownictwa albo kierunków pokrewnych.
  - c) Członkiem Zarządu może być osoba, która posiada łącznie:
    - minimum średnie wykształcenie,
    - minimum 7 letnie doświadczenie zawodowe w zakresie rachunkowości lub budownictwa albo kierunków pokrewnych.
3. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą większością 2/3 głosów statutowego składu Rady. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu większością 2/3 głosów, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Odwołanie Członka Zarządu, zatrudnionego na podstawie umowy o pracę, nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

## **§ 72**

Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu.

## **§ 73**

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni, podpisywanie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego – budowę lokalu, ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności,
- 2) sporządzanie projektu planu gospodarczego działalności Spółdzielni,
- 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonego planu i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 5) sporządzanie rocznych sprawozdań oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 8) udzielanie pełnomocnictw,
- 9) uchwalanie regulaminów, nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów Spółdzielni.

## **§ 74**

Skreślony.

## **§ 75**

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

## **§ 76**

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj Członkowie Zarządu lub jeden Członek Zarządu i osoba do tego przez Zarząd upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenia, o których mowa w ust.1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

## **§ 77**

Zarząd może udzielić jednemu z Członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

## **§ 78**

Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą uczestniczyć we władzach podmiotów gospodarczych mających zawarte ze Spółdzielnią umowy o dostawy i usługi.

## **§ 79**

Skreślony.

## **§ 80**

Skreślony.

## **VII. Gospodarka Spółdzielni**

### **§ 81**

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

### **§ 82**

1. W Spółdzielni występują następujące fundusze:



- a) udziałowy,
  - b) zasobowy,
  - c) wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - d) zasobów mieszkaniowych,
  - e) remontowy (centralny i nieruchomości),
  - f) socjalno-pomocowy.
2. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
  3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, wymienionymi w ust. 1 i 2, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

### **§ 83**

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w statucie obowiązują odrębne przepisy.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Skreślony.

**VIII.** Skreślony.

### **§ 84**

Skreślony.

## **IX. Postanowienia końcowe**

### **§ 85**

1. Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa, w monitorze spółdzielczym lub w przypadku konieczności w prasie regionalnej.
2. Statut został uchwalony w dniu 15 grudnia 2001 r. przez Zebranie Przedstawicieli i wchodzi w życie z dniem rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem stosuje się przepisy prawa powszechnie obowiązujące.

Niniejszy statut stanowi tekst jednolity Statutu uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 15 grudnia 2001 r. z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

- uchwałami Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 14 czerwca 2003 r. – zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 8 września 2003 r.
- uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 19 czerwca 2004 r. – zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 8 lipca 2004 r.
- uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 3 czerwca 2006 r. – zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 4 sierpnia 2006 r.
- uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 30 listopada 2007 r. – zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 15 lutego 2008 r.
- uchwałą Nr 8/2012 Walnego Zgromadzenia KSM z dnia 28 czerwca 2012 r. – zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 9 sierpnia 2012 r.
- uchwałą Nr 9/2018 Walnego Zgromadzenia KSM z dnia 18 czerwca 2018 r. – zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 25 października 2018 r.
- uchwałą Nr 1/2023 Walnego Zgromadzenia KSM z dnia 14 grudnia 2023 r. – zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 22 stycznia 2024 r.