

**STATUT**  
**SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO - MIESZKANIOWEJ**  
**„RUDA”**

**I. Postanowienia ogólne**

**§ 1**

1. Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa „Ruda” zwana dalej Spółdzielnią jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby członków, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska.
3. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa, adres: 01-684 Warszawa, ul. Kludyńny 18 A.
4. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
5. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

**§ 2**

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych, a także innych potrzeb bytowych zgodnie z zasadami egalitaryzmu i spółdzielczego solidaryzmu.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

**§ 3**

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - a. obsługa nieruchomości na własny rachunek ,
  - b. zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - c. wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - d. zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
  - e. działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem,
  - f. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - a. nabywanie potrzebnych terenów na własność i w wieczyste użytkowanie,
  - b. 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,
  - c. budowanie lub nabywanie budynków, w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także - prawa do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych
  - d. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - e. zarządzanie nieruchomościami własnymi, wspólnymi lub przekazanymi w drodze umownej w administrację Spółdzielni,
  - f. prowadzenie innej działalności gospodarczej związanej bezpośrednio z celem Spółdzielni, na zasadach określonych przez Zebranie Przedstawicieli,
  - g. prowadzenie działalności społeczno - oświatowej i kulturalnej na rzecz członków i innych osób zamieszkałych na terenie nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię.

3. Spółdzielnia wynajmuje lokale użytkowe:
  - a. swoim członkom,
  - b. innym osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
4. Spółdzielnia może organizować przetargi na sprzedaż lub wynajem lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, w tym garaży, na zasadach określonych regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

#### § 4

Spółdzielnia może współdziałać z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami we wszelkich formach przewidzianych w prawie. Spółdzielnia może tworzyć wspólnie z takimi organizacjami wszelkie przewidziane w prawie organizacje oraz do nich wstępować.

## II. Członkowie Spółdzielni

#### § 5

1. Członkiem Spółdzielni może być każda osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, a także osoba prawna.
2. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni, a w Zebraniu Przedstawicieli i Zebraniach Grup Członkowskich uczestniczą przez swoich przedstawicieli ustawowych.

#### § 6

Z zastrzeżeniem § 7 do Spółdzielni może być przyjęta jedynie osoba, z którą Zarząd Spółdzielni zawiera umowę o budowę lokalu lub umowę ustanawiającą prawo do lokalu.

#### § 7

Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni:

1. współmałżonka członka,
2. byłego współmałżonka członka, któremu w wyniku podziału majątku po ustaniu małżeństwa przypadło prawo do lokalu, wkładu lub ekspektatywa,
3. nabywcy własnościowego prawa do lokalu lub jego ekspektatywy, odrębnej własności lokalu lub jej ekspektatywy, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub udziału w jego współwłasności – w tym spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta,
4. osoby uzyskującej tytuł prawny w lokalu w drodze orzeczenia Sądu lub umowy o dziale spadku lub zniesieniu współwłasności,
5. osoby, której przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni z mocy przepisów ustawowych.

#### § 8

1. Osoby przystępujące do Spółdzielni stają się jej członkami z chwilą podjęcia przez Zarząd uchwały, o której mowa w § 56 ust. 2 pkt 2.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej oraz podpisana przez osobę przystępującą do Spółdzielni. Deklaracja powinna zawierać imię, nazwisko i miejsce zamieszkania osoby przystępującej do Spółdzielni, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych udziałów, oświadczenie, o jaki tytuł prawny i o jaki lokal się ubiega, ewentualną wzmiankę o następstwie prawnym po byłym członku, oraz dane dotyczące zgromadzonego wkładu.
3. Osoba przystępująca do Spółdzielni może w deklaracji członkowskiej, a członek w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
4. Organem właściwym do przyjmowania członków jest Zarząd Spółdzielni.
5. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Obowiązuje to również przy zmianie danych

dotyczących zadeklarowanych udziałów lub wkładów.

6. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowana osoba powinna być zawiadomiona przez Zarząd pisemnie w ciągu 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz informację o sposobie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. W zakresie postępowania odwoławczego, w tym sposobu i terminu wniesienia i rozpatrzenia odwołania, stosuje się odpowiednio unormowania Ustawy i postanowienia Statutu, dotyczące postępowania wewnątrzspółdzielczego.

#### § 9

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsca zamieszkania, lub nazwę osoby prawnej i adres jej siedziby, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Prawo przeglądania rejestru przysługuje każdemu członkowi i jego małżonkowi.

### III. Prawa i obowiązki członków

#### § 10

Członkom Spółdzielni przysługuje:

1. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 5 ust. 2,
2. prawo udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
3. prawo udziału z głosem stanowiącym w Zebraniu Grupy Członkowskiej,
4. prawo udziału z głosem doradczym w Zebraniu Przedstawicieli (w przypadku przedstawicieli – z głosem stanowiącym),
5. prawo żądania zwołania Zebrania Przedstawicieli i zamieszczenia określonych spraw w porządku jego obrad na warunkach i trybie określonych w Statucie,
6. prawo przeglądania protokołu obrad Zebrania Przedstawicieli i uchwał Rady Nadzorczej,
7. prawo żądania odpisu Statutu,
8. prawo zaznajomienia się z regulaminami wydanymi na podstawie Statutu,
9. prawo przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
10. prawo przeglądania sprawozdań rocznych i bilansów,
11. prawo zaskarżania do Sądu uchwał Zebrania Przedstawicieli z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu,
12. prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podejmowanych przez organy Spółdzielni,
13. prawo korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
14. prawo do zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu lub ustanowieniu prawa do lokalu,
15. prawo do żądania przeniesienia własności lokalu,
16. prawo do korzystania z lokalu uzyskanego od Spółdzielni oraz ze wspólnego majątku Spółdzielni,
17. prawo dobrowolnego zrzeczenia się z członkostwa w Spółdzielni,
18. wykonywanie innych praw określonych w Ustawie i w Statucie.

#### § 11

Członkowie Spółdzielni są obowiązani:

1. przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz przepisów ustaw i zasad współżycia społecznego,
2. współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,

3. wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
4. wnieść wkład budowlany - nie dotyczy to małżonka członka,
5. uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu,
6. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zamieszczonych w deklaracji członkowskiej nie później niż w ciągu 30 dni od chwili wystąpienia zmiany,
7. dbać o dobro Spółdzielni, o poszanowanie jej majątku i o jego zabezpieczenie,
8. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
9. wypełniać inne obowiązki przewidziane w Ustawie lub Statucie.

#### § 12

1. Wnioski w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa wnoszone przez członków do Zarządu lub do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od daty ich złożenia.
2. Od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, które według Statutu należą do właściwości Zarządu, członkowi przysługuje prawo wniesienia odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do Rady Nadzorczej.
3. Od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, które według Statutu należą do właściwości Rady Nadzorczej, członkowi przysługuje prawo wniesienia odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do Zebrania Przedstawicieli. Nie można odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w wyniku rozpatrzenia przez nią odwołania od uchwały Zarządu.
4. Odwołanie, o którym mowa w ust. 2 i 3 wnosi się w terminie 30 dni od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia o uchwale wraz z pouczeniem o terminie przysługującego odwołania i skutkach zaniedbania tego terminu.
5. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w terminie 1 miesiąca od dnia jego wniesienia, a Zebranie Przedstawicieli – na najbliższym swoim posiedzeniu. Organy te powinny rozpatrzyć także odwołanie wniesione po upływie terminu wskazanego w ust. 4, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
6. Spółdzielnia jest obowiązana doręczyć odwołującemu się odpis uchwały organu odwoławczego wraz z uzasadnieniem w terminie 2 tygodni od daty jej podjęcia. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie za pokwitowaniem lub listem poleconym.
7. W sprawach o wykluczenie lub wykreślenie członka z rejestru członków Spółdzielni, członek może dochodzić na drodze sądowej swych praw, po wyczerpaniu postępowania wewnątrzspółdzielczego lub po bezskutecznym upływie terminów ustalonych w Statucie do podjęcia uchwały przez organ odwoławczy. Termin występowania na drogę sądową wynosi 6 tygodni. Prawo zaskarżania w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi, którego dotyczy.

### A. Opłaty członkowskie i wkłady

#### § 13

1. Wpisowe wynosi 100% najniższego miesięcznego wynagrodzenia podawanego w komunikacie GUS na ostatni dzień ubiegłego roku kalendarzowego.
2. Udział wynosi 100% najniższego miesięcznego wynagrodzenia podawanego w komunikacie GUS na ostatni dzień ubiegłego roku kalendarzowego.
3. Członek Spółdzielni - osoba fizyczna obowiązany jest zadeklarować wpłatę co najmniej 1 udziału, a osoba prawna – co najmniej 10 udziałów.
4. Członek Spółdzielni jest obowiązany wpłacić wpisowe oraz zadeklarowane udziały w terminie 1 miesiąca od dnia zawiadomienia go o przyjęciu do Spółdzielni.
5. Nie wniesienie zadeklarowanego udziału w wyznaczonym terminie powoduje pozbawienie członkostwa.

## § 14

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, odrębnej własności lokalu lub prawa do garażu obowiązany jest wnieść wkład budowlany, którego wysokość określa Zarząd. Obowiązek wniesienia wkładu budowlanego nie dotyczy osób, ubiegających się o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, którym już przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona do Spółdzielni przez członka ubiegającego się o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub garażu albo o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu, na pokrycie pełnego członkowskiego kosztu budowy. Wkład budowlany powinien być uiszczony w całości przed uzyskaniem prawa do lokalu (garażu).
3. Członkowskim kosztem budowy lokalu jest część kosztów inwestycji, przypadająca na budowany dla członka lokal.
4. Terminy wpłaty wkładu lub zaliczek na jego poczet określa zawarta z członkiem umowa o budowę lokalu, a w zakresie przekraczającym wysokość kwot wynikających z umowy, ustala je każdorazowo Zarząd.
5. Jeżeli część wkładu została sfinansowana z kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.
6. Środki wpłacone na poczet wkładu podlegają waloryzacji tylko w przypadku wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu lub braku osób uprawnionych do wystąpienia z takim roszczeniem i jedynie dla celów rozliczenia z osobami do tego uprawnionymi.
7. Wartość nakładów poczynionych przez członka na dodatkowe wyposażenie lokalu nie jest zaliczana na poczet wkładów budowlanych.
8. Członek, zwalnający lokal zajmowany na podstawie prawa własnościowego, oprócz równowartości prawa do lokalu otrzymuje również ekwiwalent za to wyposażenie dodatkowe, które Spółdzielnia uzna za przydatne w lokalu.
9. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia w przypadku lokali zbywanych przez członków są dokonywane bezpośrednio.

## § 15

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych lub innego rodzaju, Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczania kosztów budowy, wnoszenia wkładów budowlanych i zaliczania na ich poczet wartości pracy własnej i nakładów poniesionych przez członków.
2. Koszty budowy lokali i garaży oraz wkłady budowlane ustala się w dwóch etapach:
  - a. wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji z uwzględnieniem planowanych kosztów budowy,
  - b. ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego z wykonawcą inwestycji i z bankiem.
3. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu a rzeczywistym członkowskim kosztem budowy, uprawnionym lub zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu powstałe w wyniku zawartej ze Spółdzielnią umowy.

## § 16

1. Członek Spółdzielni, zawierający umowę o ustanowienie własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, do którego wygasło własnościowe prawo do

lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości ustanawianego prawa.

2. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu w drodze przetargu, wnosi wkład budowlany w kwocie zaoferowanej przez niego w trakcie przetargu.

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

### **§ 17**

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Skuteczność zbycia prawa do lokalu zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni.
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu albo równowartości własnościowego prawa do lokalu jest nieważne.
4. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne. Przedmiotem zbycia może być jednak ułamkowa część prawa do lokalu, przy czym pozostałym osobom współuprawnionym z tytułu tego prawa przysługuje prawo pierwokupu.

### **§ 18**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
2. Własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym może przysługiwać również osobie prawnej.

### **§ 19**

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie całości lub części lokalu będącego przedmiotem prawa własnościowego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu lub jego części. Członek wynajmujący lub oddający lokal lub jego część w bezpłatne używanie obowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o tej czynności, jeżeli wpłynie ona na wysokość opłat pobieranych przez Spółdzielnię.

### **§ 20**

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie 1 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 prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

## **C. Prawo odrębnej własności lokalu**

### **§ 21**

1. Treść prawa odrębnej własności lokalu regulują przepisy kodeksu cywilnego.
2. W zakresie nie uregulowanym odmiennie przez ustawy, prawa i obowiązki właścicieli lokali względem Spółdzielni podlegają unormowaniom Statutu do chwili, gdy w określonym budynku lub budynkach zostaje wyodrębniona własność wszystkich lokali i wszyscy właściciele przestaną być członkami Spółdzielni.
3. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Zebrania

Przedstawicielei zezwalającej na zbycie nieruchomości.

## § 22

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1. spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
2. spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,
3. spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
4. spłaty zadłużenia z tytułu opłat.

## § 23

Wszelkie koszty przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni lub najemcę lokalu mieszkalnego na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

W szczególności do tych kosztów należą:

1. koszty wyceny wartości rynkowej prawa do lokalu,
2. koszty zawarcia umowy notarialnej przeniesienia własności lokalu,
3. koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu.

## D. Zarządzanie nieruchomościami

### § 24

Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni.

### § 25

Spółdzielnia z dniem ustanowienia odrębnej własności choćby jednego lokalu obowiązana jest do prowadzenia odrębnej ewidencji kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, jak i ewidencji pożytków i innych przychodów z tej nieruchomości.

## E. Opłaty za używanie lokali

### § 26

1. Za korzystanie z lokalu i innych pomieszczeń członkowie i właściciele lokali nie będący członkami wnoszą do Spółdzielni opłaty obejmujące przypadające na lokal koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wyliczone według szczegółowych zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. W skład kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wchodzi wszystkie wydatki Spółdzielni związane z utrzymaniem i eksploatacją mienia przez nią zarządzanego.
3. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali (garażu), wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów:
  - a. eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - b. eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - c. działalności społeczno-oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię,
  - d. sfinansowania zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.
4. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali (garaży) wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów:

- a. utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
  - b. eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - c. działalności społeczno- oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię,
  - d. sfinansowania innych zobowiązań Spółdzielni przypadających na ich lokale.
5. Właściciele lokali (garaży) nie będący członkami Spółdzielni wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów:
- a. utrzymania ich lokali, zarządu, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
  - b. eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania, przy czym przychody z nieruchomości wspólnych w części przekraczającej wydatki ponoszone na ich utrzymanie i eksploatację przypadają właścicielom tych nieruchomości w częściach proporcjonalnych do ich udziałów.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anten zbiorczych, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
7. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust. 3d) i 4d) zalicza się w szczególności:
- a. kredyty wraz z odsetkami i środki własne Spółdzielni czasowo przeznaczone na finansowanie remontów i modernizacji,
  - b. koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności lokali, przy czym do ich pokrycia zobowiązani są członkowie, którzy z nich skorzystali, przyczynili się do ich powstania lub korzystają z nich w przyszłości.
8. Opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 25 dnia każdego miesiąca.
9. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z ostatnim dniem miesiąca, w którym członek wraz z osobami wspólnie z nim zamieszkałymi opróżnił lokal i przekazał go do dyspozycji Spółdzielni.
10. Spadkobierca od chwili śmierci członka obowiązany jest do wnoszenia wszelkich opłat za lokal. Jeżeli spadkobierców jest kilku, do uiszczania opłat obowiązani są wszyscy solidarnie, aż do chwili, gdy w wyniku działu spadku prawo do lokalu przypadnie jednemu z nich.
11. Członek Spółdzielni powinien zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie ilości zamieszkujących w lokalu osób. Zmiana taka w zakresie opłat przypadających za lokal jest uwzględniana od następnego miesiąca po zgłoszeniu.
12. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat, o których mowa w ust. 1.
13. Od nie wpłaconych w terminie należności z tytułu opłat Spółdzielnia pobiera odsetki za zwłokę w wysokości obowiązujących odsetek ustawowych.
14. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu może podjąć uchwałę o częściowym lub całkowitym umorzeniu odsetek należnych od określonej grupy członków lub członka.

## **F. Zamiana lokali mieszkalnych**

### **§ 27**

1. Spółdzielnia w ramach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające aktualnym potrzebom członków i ich rodzin.
2. Spółdzielcza zamiana lokalu polega na zawarciu z zainteresowanym członkiem umowy



o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w zamian za zrzeczenie się przez niego spółdzielczego własnościowego prawa do dotychczas zajmowanego lokalu.

3. Członkowie Spółdzielni mogą zamieniać swoje lokale między sobą oraz osobami spoza Spółdzielni poprzez zawieranie umów cywilnoprawnych.
4. Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa regulamin przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali oraz zamiany lokali, uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Przy rozliczeniach z członkami w związku ze spółdzielczą zamianą lokali mieszkalnych oraz przy określaniu zobowiązań z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu wkładów i ustalaniu równowartości spółdzielczego prawa do lokalu.

## **G. Prawo do garażu i najem lokali**

### **§ 28**

1. Spółdzielnia może udostępniać do korzystania członkom i innym osobom garaże na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, ułamkowego udziału we współwłasności takiego garażu, a także na zasadzie najmu w przypadku wybudowania garażu ze środków Spółdzielni.
2. Prawo do garażu jest prawem samoistnym i nie jest związane z prawem do lokalu. Jest zbywalne, podlega dziedziczeniu i egzekucji.

### **§ 29**

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie prawa do garażu obowiązany jest wnieść wkład w wysokości odpowiadającej pełnym kosztom budowy garażu.
2. W razie wygaśnięcia prawa do garażu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej równowartość tego prawa ustaloną według zasad obliczania wartości własnościowego prawa do lokalu.

### **§ 30**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe.
2. Szczegółowe zasady najmu lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Jeżeli mimo zorganizowania przetargu na najem lokalu mieszkalnego nie został wyłoniony żaden najemca, Spółdzielnia może zaoferować wynajęcie tego lokalu członkowi oczekującemu na zawarcie umowy o budowę lokalu lub pracownikowi Spółdzielni.

## **IV. Ustanie członkostwa i jego skutki**

### **§ 31**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wypowiedzenia dokonane przez członka,
2. wykluczenia członka,
3. wykreślenia członka,
4. śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania,
5. likwidacji Spółdzielni.

### **§ 32**

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia. Okres wypowiedzenia może zostać na wniosek członka skrócony przez Zarząd.
3. Za datę ustania członkostwa uważa się dzień następujący po upływie okresu wypowiedzenia.

### § 33

1. Członek może zostać wykluczony ze Spółdzielni w przypadku, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub z zasadami współżycia społecznego.
2. Wykluczenie jako sankcja wyjątkowa może nastąpić w szczególności, gdy członek:
3. poważnie narusza zasady współżycia społecznego,
4. uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
5. uporczywie uchyla się od wykonania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,
6. świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
7. świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
8. pełniąc funkcję w organach Spółdzielni został prawomocnym wyrokiem Sądu uznany winnym popełnienia czynu na szkodę Spółdzielni lub jej członków,
9. wykluczenie jest sankcją wyjątkową, która może być stosowana przez Spółdzielnię wtedy, gdy zachowanie się jej członka, o którym mowa w ust. 1 i 2, ma
10. charakter ciągły oraz wykazuje znamiona winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa, a członek mimo wezwania go przez Spółdzielnię do zmiany swojego postępowania nadal zachowuje się w sposób uzasadniający wykluczenie go.

### § 34

1. Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie go z rejestru członków Spółdzielni
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
  - a. utracił prawo do lokalu w wyniku podziału majątku po rozwodzie,
  - b. pomimo zbycia prawa do lokalu nie złożył oświadczenia o wystąpieniu ze Spółdzielni, a nie przysługuje mu w Spółdzielni prawo do innego lokalu,
  - c. bez swojej winy systematycznie opóźnia się w regulowaniu należności finansowych wobec Spółdzielni.

### § 35

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego.
2. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie wniesienia odwołania. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie w ciągu 14 dni od podjęcia decyzji i doręcza się członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym ze zwrotnym poświadczeniem odbioru. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu lub wskutek nieodebrania go z poczty, albo nie doręczone z powodu odmowy przyjęcia, ma moc prawną doręczenia.
3. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje prawo odwołania się do Zebrania Przedstawicieli w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu, oraz prawo uczestnictwa w jego obradach osobiście lub przez pełnomocnika. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Zebraniu Przedstawicieli, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. O terminie Zebrania Przedstawicieli odwołujący powinien być zawiadomiony pod wskazanym przez niego adresem co najmniej na 14 dni przed jego odbyciem.

### § 36

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.

### § 37

Jeżeli Spółdzielnia ulega likwidacji, stosunek członkostwa ze wszystkimi członkami rozwiązuje się z chwilą wykreślenia Spółdzielni z rejestru sądowego.

## § 38

1. Własnościowe prawo do lokalu wygasa z upływem 6 miesięcy od dnia ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć członka, chyba że członek przed upływem tego terminu wskaże osobę, której zbył prawo, a osoba ta złoży deklarację członkowską. W tym wypadku prawo wygasa, gdy odmowa przyjęcia tej osoby na członka Spółdzielni stanie się ostateczna a od dnia ustania członkostwa upłynęło 6 miesięcy.
2. Nabywca, o którym mowa w ust. 1 może, w ciągu 3 miesięcy od dnia doręczenia mu zawiadomienia o ostatecznej odmowie Spółdzielni, wystąpić do Sądu o nakazanie przyjęcia go w poczet członków Spółdzielni.
3. W razie wykluczenia lub wykreślenia członka termin 6 miesięcy, o którym mowa w ust. 1, biegnie od dnia, w którym decyzja o pozbawieniu członkostwa stała się ostateczna.

## V. Rozliczenia związane z wygaśnięciem członkostwa lub zwalnianiem lokalu

### § 39

1. W razie ustania członkostwa, wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub następcom prawnym członka - osoby prawnej powinna być dokonana:
  - a. z tytułu udziałów- jednocześnie ze zwrotem wkładu budowlanego (równowartości własnościowego prawa do lokalu), a w pozostałych przypadkach - w terminie 1 miesiąca od dnia zatwierdzenia bilansu za rok, w którym ustało członkostwo lub zostały wypowiedziane ponadobowiązkowe udziały,
  - b. z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu - w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa do lokalu, ale nie wcześniej niż w ciągu 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu,
  - c. z tytułu wygaśnięcia umowy o budowę lokalu przed ustanowieniem prawa do lokalu lub jego odrębnej własności - w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia umowy, jeśli nastąpiło to równocześnie z ustaniem członkostwa; gdy uprawniony pozostał członkiem Spółdzielni - w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia umowy z następcą.
2. Członek obowiązany jest opuścić lokal nie później niż w 3 miesiące po wygaśnięciu prawa do tego lokalu.

### § 40

1. Równowartość własnościowego prawa do lokalu ustala się na podstawie operatu szacunkowego, sporządzonego na dzień wygaśnięcia tego prawa.
2. Do wypłaty przypada wyliczona w powyższy sposób kwota, po dokonaniu potrącenia nie wniesionej części wkładu budowlanego oraz niespłaconego kredytu wraz z odsetkami, jeżeli był zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu i nie został jeszcze spłacony.
3. Ustalona w powyższy sposób wartość własnościowego prawa do lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.

### § 41

W razie wygaśnięcia umowy o budowę lokalu :

1. po uzyskaniu przez członka tytułu prawnego do lokalu zwrot sum wpłaconych na poczet wkładu nie przysługuje,
2. przed uzyskaniem przez członka tytułu prawnego do lokalu, w wypadku o którym mowa w § 14 ust. 6 - osobom uprawnionym przysługuje zwrot sum wpłaconych na poczet wkładu, zwaloryzowanych według wartości lokalu na dzień wygaśnięcia umowy,
3. przed uzyskaniem przez członka tytułu prawnego do lokalu, w wypadkach innych niż wymienione w § 14 ust. 6 – osobom uprawnionym przysługuje zwrot sum wpłaconych

na poczet wkładu w wysokości nominalnej.

## VI. Organy Spółdzielni

### § 42

1. Organami Spółdzielni są:

- a. Zebranie Przedstawicieli,
- b. Rada Nadzorcza,
- c. Zarząd,
- d. Zebrania Grup Członkowskich (Zebranie Członków Oczekujących),
- e. Rady Budynków ( Rada Członków Oczekujących ).

2. W skład organów Spółdzielni mogą wchodzić wyłącznie jej członkowie, za wyjątkiem wypadków następujących:

- a. osoby prawne będące członkami biorą udział w Zebraniu Przedstawicieli przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika; ten sam pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka,
- b. w skład Rady Nadzorczej mogą wchodzić osoby nie będące członkami, ale wskazane przez będące członkami osoby prawne,
- c. w skład Zarządu mogą wchodzić także osoby nie będące członkami.

3. Do organów innych niż Zarząd nie mogą być wybierani pracownicy Spółdzielni.

4. Wybory do organów spółdzielni są dokonywane w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

5. Do organów Spółdzielni, z zastrzeżeniem procedury wyborów do Rady Nadzorczej, określonej w ust. 6, zostają wybrani kandydaci, którzy w danej turze wyborów uzyskali kolejno największą ilość głosów oraz przewagę głosów „za” nad głosami „przeciw”. Jeżeli w pierwszej turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty przeprowadza się drugą i ewentualnie dalsze tury wyborów. W drugiej turze i kolejnych turach wyborów liczba kandydatów może najwyżej dwukrotnie przewyższać liczbę nie obsadzonych mandatów. W trzeciej (ewentualnie dalszych) turze wyborów pomija się tych kandydatów, którzy w poprzedniej turze uzyskali najmniejszą ilość głosów. W każdej turze wyborów obowiązuje jedna i ta sama lista kandydatów zamknięta przed rozpoczęciem pierwszej tury wyborów. Łączna liczba tur wyborów nie może być większa niż pięć.

6. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy w pierwszej turze uzyskali przewagę głosów „za” nad głosami „przeciw”. Jeżeli w pierwszej turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, przeprowadza się drugą turę wyborów. W drugiej turze wyborów liczba kandydatów może najwyżej dwukrotnie przewyższać liczbę nie obsadzonych mandatów. Do drugiej tury wyborów przechodzą kandydaci, którzy w pierwszej turze uzyskali największą liczbę głosów. W drugiej turze mandaty członków Rady Nadzorczej uzyskują kandydaci, którzy uzyskali największą liczbę głosów.

### § 43

1. Organ Spółdzielni może ważnie obradować i podejmować uchwały tylko na prawidłowo zwołanym zebraniu w obecności więcej niż połowy członków organu z wyjątkiem zebrań grup członkowskich, które mogą ważnie obradować i podejmować uchwały niezależnie od wymaganego quorum. Jednakże Zebranie Przedstawicieli zwołane w drugim terminie przypadającym nie wcześniej niż po upływie 6 dni, ale przed upływem 14 dni od pierwszego terminu zebrania, może ważnie obradować i podejmować uchwały niezależnie od quorum z zastrzeżeniem ust. 5.

2. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów do podjęcia uchwały przez organ

Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

3. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymaga większości kwalifikowanej.
4. Głosowanie jest jawne, chyba że co innego wynika z ustawy lub Statutu, albo przeprowadzenia głosowania tajnego żąda 1/3 członków organu obecnych na obradach.
5. Kwalifikowanej większości głosów z zagwarantowaniem quorum o którym mowa w ust. 1 wymagają uchwały Zebrania Przedstawicieli, w sprawach wskazanych w ustawach oraz w następujących kwestiach:
  1. zmiana Statutu – 2/3 głosów,
  2. łączenie się Spółdzielni – 2/3 głosów,
  3. likwidacja Spółdzielni – 3/4 głosów oddanych na dwóch kolejnych posiedzeniach Zebrania Przedstawicieli zwołanych w odstępie co najmniej 2 tygodni. Uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni powinny być poprzedzone referendum,
  4. odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji – 2/3 głosów,
  5. wyrażenia zgody na zaciąganie przez Zarząd kredytów bankowych i innych zobowiązań, jeżeli wysokość zobowiązania przekracza kwotę 1/4 (jednej czwartej) przychodów Spółdzielni w poprzednim roku obrachunkowym – 2/3 głosów.
6. Zarząd jest obowiązany zawiadamiać członków o treści uchwał podjętych przez Zebranie Przedstawicieli i Radę Nadzorczą, a Rada Budynku ( Rada Członków Oczekujących) - o treści uchwał podjętych przez tę Radę albo Zebranie Grupy Członkowskiej. Zawiadomienia dokonuje się przez wywieszenie odpisu pełnego tekstu uchwały na tablicach ogłoszeń w każdym budynku oraz w siedzibie Spółdzielni w terminie 14 dni, od dnia jej podjęcia. Niezależnie od powyższego Zarząd jest obowiązany doręczyć członkowi (członkom) odpis uchwały, jeżeli postanowienia Statutu tego wymagają oraz informować o swojej bieżącej działalności w formie cokwartalnych pisemnych ogłoszeń, zawierających tekst najistotniejszych uchwał, podjętych w sprawach ogólnych.

## 1. Zebranie Przedstawicieli

### § 44

1. Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekroczy 300, Walne Zgromadzenie członków zostaje zastąpione przez Zebranie Przedstawicieli, które jest najwyższym organem Spółdzielni. Do Zebrania Przedstawicieli stosuje się odpowiednio przepisy prawa o Walnych Zgromadzeniach i postanowienia niniejszego statutu.
2. Przedstawiciele wybierają spośród swoich członków Zebrania Grup Członkowskich (Zebranie Członków Oczekujących), w proporcji 1 przedstawiciel na 50 członków grupy członkowskiej. Ostatniej niepełnej pięćdziesiątce przysługuje wybór przedstawiciela wówczas, gdy liczy ona co najmniej 26 członków.
3. Przedstawiciele są wybierani w głosowaniu tajnym na okres 3 lat. W wyborach uzupełniających przedstawiciele są wybierani na okres do końca kadencji.
4. Na przedstawiciela nie może być wybrany członek Zarządu.
5. Mandat przedstawiciela na Zebranie Przedstawicieli rozpoczyna się w dniu jego wyboru, a wygasa w następujących wypadkach:
  1. z chwilą upływu kadencji,
  2. w razie ustania członkostwa w Spółdzielni,
  3. w razie pisemnego zrzeczenia się mandatu,
  4. w razie odwołania przedstawiciela przed upływem kadencji, przez Zebranie Grupy Członkowskiej,
  5. w razie powołania przedstawiciela na członka Zarządu.

Wygaśnięcie mandatu następuje w dniu zaistnienia okoliczności wymienionych w pkt. 1,2,3,4 i 5

6. Przedstawiciel może brać udział w Zebraniu Przedstawicieli tylko osobiście.
7. Każdy przedstawiciel ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
8. Członkowie Spółdzielni nie będący przedstawicielami mogą uczestniczyć w Zebraniu Przedstawicieli z głosem doradczym.
9. W Zebraniu Przedstawicieli mają prawo uczestniczyć członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej z prawem zabierania głosu, a także goście zaproszeni przez organ zwołujący Zebranie Przedstawicieli - z głosem doradczym.

#### § 45

1. Zebranie Przedstawicieli (zwyczajne) zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku przed upływem 6 miesięcy od zakończenia roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Zebranie Przedstawicieli (nadzwyczajne) także w wypadkach szczególnych, na żądanie:
  1. 1/3 przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli,
  2. Rady Nadzorczej,
  3. Zebrań Grup Członkowskich reprezentujących co najmniej 1/5 ogólnej liczby członków Spółdzielni,
  4. Co najmniej 1/10 członków Spółdzielni, potwierdzone podpisami na skierowanej do Zarządu liście imiennej.
3. Żądanie zwołania Zebrania Przedstawicieli powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. Zebranie Przedstawicieli w wypadkach określonych w ust. 2, zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, a w przypadku nie zwołania także przez Radę Nadzorczą -zebranie zwołuje związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
5. Uprawnieni do żądania zwołania Zebrania Przedstawicieli mogą również żądać wniesienia określonych przez siebie spraw do porządku obrad Zebrania, a zwołujący ma obowiązek wnieść treść tych żądań do porządku obrad najbliższego Zebrania, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem nie później niż na 3 tygodnie przed terminem Zebrania Przedstawicieli.
6. O dacie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli, wszyscy członkowie Spółdzielni muszą być powiadomieni co najmniej na 2 tygodnie przed terminem Zebrania, przez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i w innych miejscach zwyczajowo przyjętych. Ponadto o dacie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli, powiadamia się w tym samym terminie, listem poleconym, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą.
7. Przedstawiciele członków powinni ponadto być zawiadomieni o terminie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli bezpośrednio na piśmie, za pokwitowaniem odbioru lub przez pocztę, listem poleconym w terminie o którym mowa w ust. 6. Zawiadomienie powinno wskazywać także drugi termin zwołania Zebrania Przedstawicieli, jak w § 43 ust. 1.
8. Przedstawicielom, łącznie z zawiadomieniem, o którym mowa w ust. 7, należy doręczyć:
  1. sprawozdanie Zarządu,
  2. sprawozdanie Rady Nadzorczej z oceną działalności Zarządu,
  3. projekty uchwał przewidzianych w porządku obrad,
  4. sprawozdanie z realizacji wniosków przyjętych przez poprzednie Zebranie Przedstawicieli,
  5. sprawozdanie biegłego rewidenta,

6. regulamin obrad danego Zebrania Przedstawicieli,
7. inne dokumenty dotyczące spraw przewidzianych porządkiem obrad.

#### § 46

Do wyłącznej właściwości Zebrania Przedstawicieli należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności inwestycyjnej, gospodarczej, społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
2. uchwalanie Statutu i jego zmian oraz regulaminów Zebrania Przedstawicieli i Rady Nadzorczej,
3. rozpatrywanie i zatwierdzanie rocznych sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie bilansu i ustalanie sposobu pokrycia ewentualnych strat,
4. ocena działalności pozostałych organów Spółdzielni i podejmowanie stosownych uchwał,
5. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
6. wybór i odwoływanie członków Zarządu,
7. udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
8. podejmowanie uchwał w sprawach nabycia lub zbycia gruntów, nieruchomości, lokali użytkowych i mieszkań,
9. uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy,
10. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, w tym kredytowych, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć,
11. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, jej podziału, przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
12. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji,
13. wybór delegatów na zjazd Związku, do którego Spółdzielnia przystąpiła,
14. uchylanie uchwał Zebrań Grup Członkowskich, sprzecznych z przepisami prawa lub Statutu, a także z innymi uchwałami Zebrania Przedstawicieli,
15. podejmowanie innych uchwał należących do właściwości Zebrania Przedstawicieli, na podstawie Ustawy lub niniejszego Statutu.

#### § 47

1. Zebranie Przedstawicieli może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości przedstawicieli i pozostałych członków w terminie i w sposób określony w § 45 ust.6,7 i 8 , z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Nie udzielenie danemu członkowi Zarządu absolutorium przez Zebranie Przedstawicieli jest równoznaczne ze zgłoszeniem przez to Zebranie wniosku o odwołanie tego członka Zarządu z pełnionej funkcji. Rozpatrzenie wniosku, o którym mowa powyżej, następuje na tym samym Zebraniu Przedstawicieli, na którym wniosek ten został zgłoszony.
3. Zebranie Przedstawicieli może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego posiedzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, jeżeli nie narusza to praw członków.

#### § 48

1. Obrady Zebrania Przedstawicieli otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek tej Rady.
2. Zebranie Przedstawicieli wybiera Prezydium w składzie: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Zebrania Przedstawicieli,
3. Z obrad Zebrania Przedstawicieli sporządza się protokół, który podpisują członkowie Prezydium.
4. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Zarząd przechowuje protokoły obrad co najmniej przez 10 lat.

## § 49

Szczegółowe reguły dotyczące sposobu zwoływania Zebrania Przedstawicieli, procedury obrad i podejmowania uchwał, określa regulamin uchwalony przez to Zebranie.

## 2. Rada Nadzorcza

### § 50

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani członkowie Spółdzielni oraz osoby wskazane przez osoby prawne będące członkami Spółdzielni.
3. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani przez Zebranie Przedstawicieli spośród osób rekomendowanych przez Zebrania Grup Członkowskich z zagwarantowaniem jednoosobowej reprezentacji z każdej Grupy Członkowskiej, z zastrzeżeniem ust. 6.
4. Każda Grupa Członkowska wybiera do trzech osób rekomendowanych na kandydatów do Rady Nadzorczej. Wyboru osób rekomendowanych dokonuje się w takim samym trybie jak określony w § 42 ust. 6.
5. Osoba rekomendowana powinna przedstawić pisemne informacje na temat swoich kwalifikacji do pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej uwzględniające takie dane jak wykształcenie, zawód, doświadczenie w pracy społecznej itp. Dane te dołączane są do protokołu Zebrania Grupy Członkowskiej i doręczane Przedstawicielom na Zebranie Przedstawicieli w trybie określonym w § 45 ust. 8.
6. Jeżeli Zebranie Grupy Członkowskiej rekomenduje mniej niż trzy osoby na kandydatów do Rady Nadzorczej, wówczas Przedstawiciele obecni na Zebraniu Przedstawicieli mają prawo uzupełnić listę kandydatów do liczby trzech spośród danej Grupy Członkowskiej, w takim samym trybie jak określony w § 42 ust. 6.
7. Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są na okres 3 lat, a w wyborach uzupełniających - do końca kadencji Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani na nie więcej niż dwie, bezpośrednio po sobie następujące kadencje z zastrzeżeniem, że ponowny wybór danego członka może nastąpić po upływie jednej pełnej kadencji.
8. Odwołani członkowie Rady Nadzorczej nie mogą być ponownie wybierani do Rady Nadzorczej.
9. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa w następujących wypadkach:
  1. z chwilą upływu kadencji,
  2. w razie ustania członkostwa w Grupie,
  3. w razie zrzeczenia się mandatu,
  4. w razie odwołania przed upływem kadencji, na podstawie uchwały Zebrania Przedstawicieli,
10. w razie wyboru członka Rady Nadzorczej na członka Zarządu.

### § 51

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
2. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - a. badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - 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. uczestniczenie w lustracjach Spółdzielni, przedstawianie wniosków z przeprowadzonych lustracji na najbliższym Zebraniu Przedstawicieli i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych.
3. opiniowanie projektów uchwał i innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni,



- przedkładanych przez Zarząd Zebraniu Przedstawicieli,
4. składanie Zebraniu Przedstawicieli sprawozdań zawierających wyniki kontroli oraz oceny wykonania przez Zarząd uchwał Zebrania Przedstawicieli,
  5. zatwierdzanie struktury organizacyjnej i liczby etatów pracowników Spółdzielni,
  6. 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 przez nią upoważnionych,
  7. zawieszanie w czynnościach członków Zarządu, których działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu lub wyrządza szkodę Spółdzielni. Jednocześnie Rada Nadzorcza podejmuje uchwały niezbędne do prawidłowego prowadzenia działalności Spółdzielni oraz zwołuje Zebranie Przedstawicieli w terminie 3 miesięcy od dnia zawieszenia członka Zarządu.
  8. wyrażanie zgody na zatrudnienie i zwolnienie Głównego Księgowego,
  9. wyrażanie zgody na powoływanych przez Zarząd pełnomocników,
  10. uchwalanie regulaminów : Zarządu, porządku domowego oraz innych regulaminów, a nie zastrzeżonych do właściwości Zebrania Przedstawicieli,
  11. rozpatrywanie skarg i zażaleń na działalność Zarządu,
  12. podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa,
  13. podejmowanie innych uchwał w sprawach należących do właściwości Rady, na podstawie Ustawy lub niniejszego Statutu,
  14. uchwalanie na wniosek Zarządu wysokości stawek opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże oraz za dzierżawę terenu i wynajem lokali użytkowych.
  15. podejmowanie uchwał w sprawie umorzenia odsetek od zaległych opłat należnych od członków Spółdzielni.

#### § 52

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, jego Zastępca, Sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady. Posiedzenia Prezydium Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady, a w czasie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego – co najmniej raz w miesiącu.
3. Prezydium Rady Nadzorczej i komisje Rady Nadzorczej nie mogą zastępować Rady Nadzorczej w podejmowaniu uchwał.

#### § 53

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady, a w czasie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego – co najmniej raz w miesiącu.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Zebrania Przedstawicieli w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej, w terminie 7 dni po Zebraniu Przedstawicieli.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być ponadto zwołane na wniosek Prezydium Rady Nadzorczej, 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

#### § 54

1. Rada Nadzorcza ma prawo żądać od Zarządu; członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz w miarę potrzeby inne komisje stałe lub czasowe.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Zebraniu Przedstawicieli wraz z oceną działalności Zarządu.

4. Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli.

### 3. Zarząd

#### § 55

1. Zarząd składa się z 2 członków, w tym Prezesa Zarządu, wybieranych w głosowaniu tajnym przez Zebranie Przedstawicieli. Zebranie Przedstawicieli może powołać Komisję Konkursową w celu wyłonienia kandydatów na członków Zarządu, Komisja Konkursowa funkcjonuje według regulaminu zatwierdzonego przez Zebranie Przedstawicieli.
2. Członkowie Zarządu, w tym Prezes, nie muszą być członkami Spółdzielni.
3. Wymagania jakie powinien spełniać kandydat na członka Zarządu określa w uchwale Zebranie Przedstawicieli.
4. Członków Zarządu odwołuje Zebranie Przedstawicieli. Odwołanie członka Zarządu w każdym przypadku wymaga głosowania tajnego.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje umowę o pracę - stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### § 56

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w Ustawie lub w Statucie do właściwości innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
  1. prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych, w tym organizowanie i zarządzanie służbami administracyjno-technicznymi w Spółdzielni w zakresie kadrowym i finansowym,
  2. podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków Spółdzielni oraz zawieranie umów o budowę lokalu, ustanowienie prawa do lokalu lub przeniesienia własności lokalu,
  3. sporządzanie projektów planów gospodarczych i finansowych oraz programów działalności społeczno-kulturalnej,
  4. zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  5. sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Zebraniu Przedstawicieli,
  6. zwoływanie Zebrań Grup Członkowskich i Zebrania Przedstawicieli,
  7. zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  8. udzielanie pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictw do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych,
  9. współdziałanie z jednostkami samorządu terytorialnego i administracji państwowej oraz z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Zebraniu Przedstawicieli.
4. Zarząd organizuje raz na kwartał spotkanie z przedstawicielami wszystkich Rad Budynków w celu informowania o bieżących sprawach Spółdzielni oraz udzielania wyjaśnień w kwestiach poruszanych przez uczestników spotkania.
5. Zarząd obowiązany jest zaprosić przedstawiciela Rady Budynku do udziału w komisjach powoływanych przez Zarząd Spółdzielni przy wprowadzaniu wykonawcy

oraz przy odbiorze robót inwestycyjnych i remontowych w budynkach oraz pracach związanych z otoczeniem budynku.

6. Zarząd zobowiązany jest przysyłać Radom Budynków sprawozdanie z działalności Spółdzielni 2 razy w roku.
7. Zarząd obowiązany jest co roku przekazywać Radom Budynków zatwierdzony plan rzeczowo-finansowy dotyczący remontów.

#### § 57

1. Zarząd podejmuje decyzje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami bieżącą działalnością Zarządu kieruje Prezes.
2. Członkowie Zarządu wykonują swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
3. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 58

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu, lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego 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.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

#### § 59

1. Udzielanie pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.
2. Ustanowienie pełnomocnika nie wyłącza uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności.

### **Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i dla Zarządu**

#### § 60

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną, wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy i członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, z wyjątkiem członkostwa we władzach podmiotów gospodarczych, których udziałowcem lub członkiem jest Spółdzielnia; w tym ostatnim wypadku wymagana jest zgoda Rady Nadzorczej.
2. Za działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni uznaje się zatrudnienie, posiadanie udziałów lub zasiadanie we władzach podmiotów gospodarczych, które wykonują prace, dostarczają towary lub świadczą usługi na rzecz Spółdzielni, jak również prowadzenie takiej działalności gospodarczej, która wymaga zawierania umów cywilnoprawnych ze Spółdzielnią. Powyższe postanowienie nie dotyczy posiadania udziałów w spółkach, których akcje dopuszczone są do publicznego obrotu przez Komisję Papierów Wartościowych. Nie może być członkiem Zarządu, Rady Nadzorczej, osoba, która została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziału XXXIII-XXXVII Kodeksu Karnego.
3. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach. Ponadto, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
4. Jeżeli w terminie 30 dni od daty podjęcia uchwały o zawieszeniu członka organu w wykonywaniu jego czynności, bądź od daty powzięcia wiadomości o naruszeniu zakazu

konkurencji przez członka organu, stan sprzeczny z zakazem określonym w ust. 1 nie zostanie zlikwidowany, Rada Nadzorcza:

1. zwołuje w terminie określonym w § 51 ust.7 Zebranie Przedstawicieli, które rozstrzygnie o uchyleniu zawieszenia, bądź odwołaniu zawieszzonego członka Zarządu,
2. sprawę umieszcza w porządku obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli, które rozstrzygnie o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

#### § 61

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

#### § 62

1. Członek Zarządu i Rady odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i przedstawicielem na Zebranie Przedstawicieli tej samej Spółdzielni. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka / członków/ Zarządu.
3. Zebrania Grup Członkowskich

#### § 63

1. Zebranie Grupy Członkowskiej stanowią:
  1. członkowie zamieszkujący w tym samym, jednym budynku mieszkalnym,
  2. członkowie ubiegający się o zawarcie umowy o budowę lokalu lub ustanowienie prawa do lokalu (Zebranie Grupy Członków Oczekujących).
2. Członkowie, którzy posiadają spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub przysługuje im prawo odrębnej własności takiego lokalu uczestniczą w Zebraniu tego budynku, w którym znajduje się lokal użytkowy. Jeżeli lokal użytkowy znajduje się w odrębnym budynku lub pomieszczeniu, członek uczestniczy w Zebraniu Grupy Członkowskiej wskazanej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Zebranie Grupy Członkowskiej zwołuje Zarząd Spółdzielni co najmniej raz w roku, przynajmniej 4 tygodnie przed Zebraniem Przedstawicieli. O terminie, miejscu i porządku obrad członkowie nie oczekujący powinni być powiadomieni przez wywieszenie ogłoszeń w budynku, w którym zamieszkują, a członkowie oczekujący przez indywidualne zawiadomienia, przynajmniej na 7 dni przed datą Zebrania.
4. Ponadto Zarząd obowiązany jest zwołać Zebranie Grupy Członkowskiej na żądanie Rady Nadzorczej, Rad Budynków lub 1/10 członków Grupy Członkowskiej. Wniosek w tej sprawie powinien być skierowany do Zarządu Spółdzielni na piśmie, z podaniem celu Zebrania. W takim wypadku Zebranie Grupy Członkowskiej należy zwołać w ten sposób, aby mogło się odbyć najpóźniej w ciągu 4 tygodni od otrzymania wniosku przez Zarząd Spółdzielni.
5. Zebrania Grup Członkowskich mogą zwoływać także Rady Budynków (Rady Członków Oczekujących), jeżeli nie zostaną one zwołane przez Zarząd w terminie o którym mowa w ust.4
6. Dopuszcza się, za zgodą zainteresowanych Rad Budynków, łączenie zebrań Grup Członkowskich, ze względów organizacyjnych, ekonomicznych lub informacyjnych. Jednakże, wybory przedstawicieli do organów Spółdzielni muszą być dokonywane w każdej z Grup Członkowskich oddzielnie i niezależnie.

#### § 64

1. Do uprawnień Zebrania Grupy Członkowskiej należy:

1. wybór i odwoływanie delegatów na Zebranie Przedstawicieli spośród członków Grupy Członkowskiej,
  2. wybór spośród członków Grupy osób rekomendowanych na kandydatów do Rady Nadzorczej,
  3. wybór i odwoływanie członków Rad Budynków (Rady Członków Oczekujących),
  4. rozpatrywanie spraw, które mają być przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli, i zgłaszanie swoich wniosków w tych sprawach,
  5. rozpatrywanie okresowych sprawozdań Rady Nadzorczej, Zarządu i Rady Budynku (Rady Członków Oczekujących),
  6. wyrażanie swojej opinii i zgłaszanie do właściwych organów Spółdzielni uchwał i wniosków we wszystkich sprawach Spółdzielni, a w szczególności w zakresie zmiany przeznaczenia i wynajmowania lokali użytkowych znajdujących się w danym budynku.
2. Organ Spółdzielni, do którego kierowana jest opinia lub wniosek w trybie określonym w ust. 1 pkt. 6) obowiązany jest tę opinię lub wniosek rozpatrzyć i o sposobie jego realizacji powiadomić Zebranie Grupy Członkowskiej w ciągu 14 dni od chwili doręczenia.

#### § 65

1. Obrady Zebrania Grupy Członkowskiej otwiera przedstawiciel organu zwołującego, przez ten organ wydelegowany. W zebraniach zwoływanych przez Zarząd, obowiązany jest uczestniczyć członek Zarządu.
2. Zebranie Grupy Członkowskiej wybiera Prezydium w składzie: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz. Członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej i Przewodniczący Rady Budynku (Rady Członków Oczekujących) nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. W obradach Zebrania Grupy Członkowskiej mogą uczestniczyć z głosem doradczym nie będący członkami Grupy członkowie Zarządu i członkowie Rady Nadzorczej.

#### § 66

1. Uchwała Zebrania Grupy Członkowskiej sprzeczna z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu lub innymi uchwałami Zebrania Przedstawicieli może być zawieszona przez Radę Nadzorczą.
2. W wypadku wskazanym w ust. 1 Zebranie Grupy Członkowskiej uchyla swoją uchwałę i stosownie do okoliczności podejmuje nową uchwałę w danej sprawie albo występuje do Zebrania Przedstawicieli o rozstrzygnięcie.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w razie zawieszenia przez Radę Nadzorczą niektórych postanowień uchwały Zebrania Grupy Członkowskiej.

#### § 67

Tryb obradowania i podejmowania uchwał i wniosków określa regulamin obrad Zebrania Grupy Członkowskiej uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **5. Rady Budynków (Rada Członków Oczekujących)**

#### § 68

Rady Budynków (Rada Członków Oczekujących) sprawują nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni, dotyczącą poszczególnych budynków albo dotyczącą spraw członków oczekujących na przydział lokalu oraz reprezentują członków zamieszkujących w poszczególnych budynkach albo oczekujących na przydział lokalu.

#### § 69

1. Członków Rad Budynków (Rady Członków Oczekujących) wybierają ze swego składu Zebrania Grup Członkowskich w liczbie minimum 3 osób.
2. Członkowie Rad Budynków (Rady Członków Oczekujących) są wybierani na okres 3 lat. W wyborach uzupełniających są oni wybierani na okres do końca kadencji.

3. Mandat członka Rady Budynku (Rady Członków Oczekujących) wygasa w następujących wypadkach:
  1. w razie ustania członkostwa w Spółdzielni,
  2. w razie zrzeczenia się mandatu,
  3. w razie odwołania przed upływem kadencji na podstawie uchwały właściwego Zebrania Grupy Członkowskiej.
4. Rada Budynku (Rada Członków Oczekujących) wybiera ze swojego składu: Przewodniczącego, Zastępcę i Sekretarza.
5. Posiedzenia Rady Budynków (Rady Członków Oczekujących) są zwoływane przez Przewodniczącego, a pod jego nieobecność przez Zastępcę Przewodniczącego przynajmniej raz na 2 miesiące.
6. Przewodniczący Rady Budynku lub Zastępca Przewodniczącego ma prawo uczestniczyć z głosem doradczym w posiedzeniach Rady Nadzorczej.

#### § 70

Do uprawnień Rady Budynku należy:

1. społeczny nadzór i kontrola nad utrzymaniem we właściwym stanie budynku i terenów do niego przynależnych oraz zgłaszanie wniosków w tym zakresie organom Spółdzielni,
2. społeczny nadzór i kontrola nad wykonaniem pracy gospodarza domu i innych pracowników obsługujących budynek i dany teren oraz zgłaszanie wniosków do Zarządu Spółdzielni o ich nagradzanie lub karanie,
3. podejmowanie decyzji w sprawie przeznaczenia lokali gospodarczych oraz opiniowanie w sprawie najmu lokali użytkowych znajdujących się w budynku,
4. zgłaszanie Zarządowi Spółdzielni potrzeb remontowych do planu remontów oraz innych bieżących potrzeb w zakresie napraw i konserwacji, a także właściwego utrzymania otoczenia budynku,
5. udział przedstawiciela Rady Budynku w komisjach powoływanych przez Zarząd Spółdzielni, przy wprowadzaniu wykonawcy oraz przy odbiorze robót inwestycyjnych i remontowych w budynkach oraz pracach związanych z otoczeniem budynku,
6. inicjowanie pomocy bytowej i socjalnej dla osób jej potrzebujących w danym budynku,
7. udzielanie pomocy i mediacja w rozwiązywaniu spraw sąsiedzkich,
8. realizowanie uchwał Zebrania Grupy Członkowskiej,
9. zwoływanie Zebrań Grupy Członkowskiej w trybie określonym w § 63 ust. 5.

#### § 71

Do właściwości Rady Członków Oczekujących należy:

1. wykonywanie uchwał Zebrania Grupy Członków Oczekujących,
2. sprawowanie kontroli nad prawidłową realizacją inwestycji mieszkaniowych, a w szczególności nad prawidłowym obliczaniem kosztów budowy,
3. udział w komisjach odbioru budynków i rozdziału lokali zgodnie z listą członków oczekujących,
4. prowadzenie działalności informacyjnej dla członków oczekujących na zawarcie umowy o budowę lub ustanowienie prawa do lokalu,
5. wyrażanie opinii w sprawie przyjmowania nowych członków, na zasadach ogólnych.

#### § 72

Szczegółowy zakres działania oraz organizację pracy Rady Budynku i Rady Członków Oczekujących określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

## VII. Gospodarka Spółdzielni

#### § 73

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści wszystkim członkom.
2. Różnica między kosztami, a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Spółdzielni, zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.

#### § 74

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
  1. fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich,
  2. fundusz zasobowy powstający z wpłat przez członków wpisowego, prekludowanych zobowiązań oraz z innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
  3. fundusz wkładów budowlanych,
  4. fundusz remontowy,
  5. zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
  6. fundusz inwestycyjny,
  7. fundusz nagród.
2. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne, o ile są one przewidziane w odrębnych przepisach.

#### § 75

Pozostały po likwidacji majątek Spółdzielni przeznaczają się na cele określone w uchwale ostatniego Zebrania Przedstawicieli.

#### § 76

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdania z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 30 dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli.
4. Każdy członek Spółdzielni może zapoznać się z wyłożonymi sprawozdaniami i dokonywać z nich odpisy.

#### § 77

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego, a w następnej kolejności z funduszu inwestycyjnego, nagród, remontowego, świadczeń socjalnych i z funduszu wkładów budowlanych.
2. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznaczają się na fundusz remontowy oraz na niegospodarczą działalność statutową Spółdzielni.

#### § 78

1. Dochód z działalności gospodarczej prowadzonej zgodnie z § 3 ust. 2 f) przeznaczony jest na pokrycie wydatków remontowych w zakresie obciążającym członków, chyba, że Zebranie Przedstawicieli zdecyduje o innym jego przeznaczeniu.
2. Dochody z przetargów organizowanych przez Spółdzielnię przeznaczają się na uzupełnienie funduszu remontowego.
3. Dochody osiągnięte z czynszu najmu przeznaczają się na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części obciążającej członków.

### **VIII. Postanowienia przejściowe i końcowe**

#### § 79

1. Wybór nowych Przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli nastąpi na Zebraniach Grup Członkowskich, poprzedzających pierwsze zwyczajne Zebranie Przedstawicieli, zwołane przez Zarząd, po zarejestrowaniu zmian do Statutu. Z chwilą przeprowadzenia wyborów kończy się kadencja dotychczasowych Przedstawicieli, a ich mandaty wygasają.
2. Wybór nowej Rady Nadzorczej nastąpi na pierwszym zwyczajnym Zebraniu Przedstawicieli, które zostanie zwołane przez Zarząd po zarejestrowaniu zmian do

Statutu. Z tą chwilą kończy się kadencja dotychczasowej Rady Nadzorczej, a mandaty jej członków wygasają.

3. Przepis § 50 ust. 7 w zakresie ograniczającym liczbę kadencji członków Rady Nadzorczej stosuje się od pierwszych wyborów przeprowadzonych na podstawie zmienionego Statutu w ten sposób, że osoby, które zakończyły drugą, kolejną kadencję w Radzie Nadzorczej nie mogą być do niej ponownie wybrane, zaś osoby, które zakończyły pierwszą kadencję, mogą być wybrane tylko na kolejną jedną kadencję.
4. Członkowie pozostałych organów Spółdzielni pełnią swoje funkcje zgodnie z dotychczasowymi przepisami.

#### § 80

Organy Spółdzielni, niezwłocznie po zarejestrowaniu zmian do Statutu, przystępują do uchwalenia nowych lub dokonania nowelizacji wskazanych w Statucie regulaminów.

#### § 81

Obowiązek wpłacenia wpisowego i udziałów w wysokości, określonej treścią § 13 ust. 1 i 2, mają osoby, które złożą deklarację członkowską po zarejestrowaniu zmian do statutu.

#### § 82

W zakresie wskazanym ustawami, ogłoszenia dotyczące Spółdzielni publikowane będą w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

Zmiany do Statutu zostały uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 10.03.2007 r i obowiązują od dnia ich zarejestrowania.

Niniejszy Statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli SB-M „RUDA” w dniu 09.07.1990 r. i zarejestrowany w XVI Wydziale Sądu Gospodarczo-Rejestrowego w dniu 07.09.1990 r – nr. akt rejestr. ARS 2794, ze zmianami wprowadzonymi:

1. Uchwałą Zebrania Przedstawicieli w dniu 06.07.1991 zarejestrowaną w dniu 05.12.1991 r.
2. Uchwałą Zebrania Przedstawicieli w dniu 16 i 21.09.1995 r zarejestrowaną w dniu 02.04.1996 ( tekst jednolity),
3. Uchwałą Zebrania Przedstawicieli w dniu 14.06.1997 zarejestrowaną w dniu 08.12.1997 r.
4. Uchwałą Zebrania Przedstawicieli w dniu w dniu 04.10.2003 zarejestrowaną w dniu 28.11.2003r.