

# Spis treści

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE .....	2
II. CZŁONKOWIE .....	3
III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW .....	3
A. Postanowienia ogólne.....	3
B. Postępowanie Wewnątrzspółdzielcze .....	5
C. (skreślony) .....	6
IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI .....	6
A. Spółdzielcze Lokatorskie Prawo do Lokalu Mieszkalnego .....	6
B. Spółdzielcze Własnościowe Prawo do Lokalu .....	9
C. Prawo Odrębnej Własności.....	10
D. Najem Lokali .....	11
V. USTANIE CZŁONKOSTWA .....	11
VI. OPŁATY Z TYTUŁU UŻYWANIA LOKALI.....	12
VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI .....	14
VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI .....	15
A. WALNE ZGROMADZENIE .....	16
B. RADA NADZORCZA .....	22
C. ZARZĄD .....	24
D. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU .....	26
IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE .....	26

# STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "NAFTOWIEC" W ZIELONEJ GÓRZE

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### §1

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa "Naftowiec" w Zielonej Górze. Spółdzielnia może używać skrótu o treści: S.M.,NAFTOWIEC".

### §2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Zielona Góra.
2. Spółdzielnia działa na terenie miast: Zielona Góra i Góra.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze zwane dalej "prawem spółdzielczym", oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej ustawą, innych ustaw oraz niniejszego statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

### §3

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

### §4

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczych lokatorskich, praw do lokali mieszkalnych a także odrębnej własności lokali mieszkalnych,
2. wynajmowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
3. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni oraz nieruchomościami stanowiącymi własność członków i osób nie będących członkami Spółdzielni, a posiadający lokale nabyte z zasobów SM „Naftowiec”,
4. utrzymywanie zasobów mieszkaniowych stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni w dobrym stanie technicznym pozwalającym na bezpieczną egzystencję mieszkańców,
5. świadczenie usług związanych z eksploatacją budynków na rzecz mieszkańców.

### §5

1. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych działalności Spółdzielni ujętej w § 3 i § 4 jest Rada Nadzorcza.
2. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi i społecznymi.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o tworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji, o których mowa w ust.2 oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia udziałów w tych organizacjach.

### §6

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, w tym z najmu lokali lecz nie wyłącznie, Spółdzielnia przeznaczy przede wszystkim na pokrycie wydatków obciążających

- członków spółdzielni a związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali.
2. 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.

## II. CZŁONKOWIE

### §7

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, której przysługuje:
  - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
  - b) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - c) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. 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. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie.
5. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

### §8

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej, zawierać podpis przystępującego do Spółdzielni, wskazywać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania. Wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji powinny być zgłaszane w formie pisemnej.
2. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego upoważnionych z podaniem daty podjęcia przez Zarząd uchwały o przyjęciu.

### § 8 [1]

1. Uchwała w sprawie przyjęcia właściciela w poczet członków powinna być podjęta przez Zarząd w terminie miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od daty jej podjęcia.

## III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

### A. Postanowienia ogólne

### §9

- I. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
- II. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni; Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni;
  - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych

- z jej działalnością, a także brania udziału w realizacji jej zadań statutowych;
- 3) prawo używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego, do którego zostało ustanowione spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi i lokalu o innym przeznaczeniu, do którego zostało ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, w sposób nie naruszający zasad współżycia społecznego i porządku domowego;
  - 4) prawo decydowania o zaciągnięciu kredytów na remont budynku, w którym się znajduje jego lokal;
  - 5) prawo do zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym w statucie spółdzielni;
  - 6) prawo zawarcia umowy:
    - a) przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
    - b) przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub lokalu o innym przeznaczeniu;
  - 7) prawo do zamiany lokalu;
  - 8) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu;
  - 9) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów, oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi i innych dokumentów z zastrzeżeniem ust. III;
  - 10) koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek wnioskujący o ich otrzymanie
  - 11) prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia;
  - 12) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organa Spółdzielni w sprawach:
    - a) wynikających ze stosunku członkostwa oraz
    - b) zasadności zmiany opłat;
  - 13) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni w siedzibie Spółdzielni;
  - 14) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi w lokalu ze wspólnych pomieszczeń (pralni, suszarni, korytarzy) i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem; oraz piwnicy przydzielonej do poszczególnych lokali mieszkalnych;
  - 15) prawo do uczestniczenia w obradach Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
- III. Uprawnienia przewidziane w Ustępie "II" pkt. 9 i 10 nie obejmują treści dokumentów, które są objęte ustawą o ochronie informacji niejawnych, ustawą o ochronie danych osobowych oraz tajemnicą handlową. Odmowa udzielenia informacji musi mieć uzasadnienie pisemne.
- IV. Spółdzielnia może odmówić wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono kopii umów zawieranych z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

## §10

Członek Spółdzielni jest zobowiązany:

1. (skreślony)
2. pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu, przewidziane w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
3. stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;

4. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie;
5. uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu zgodnie z postanowieniami Statutu;
6. uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni z tytułu spłat kredytów zaciągniętych, za zgodą członków z danego budynku, przez Spółdzielnię na remonty zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych;
7. (skreślony)
8. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią;
9. przestrzegać regulaminu porządku domowego;
10. niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody. Jeżeli osoba jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale;
11. wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie 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 lub jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności;
12. udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń;
13. uzyskać zgodę Spółdzielni na dokonanie: zmian konstrukcyjnych w lokalu, jego przebudowy (modernizacji) oraz o zmiany przeznaczenia lokalu;
14. ponieść koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu, zawarcia umowy (notarialnej) przeniesienia własności oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu;
15. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu.

## B. Postępowanie Wewnętrzzspółdzielcze

### §11

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

### §12

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu dwudziestu jeden (21) dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie dwudziestu jeden (21) dni od dnia otrzymania odmowy oraz o skutkach niedotrzymania tego terminu.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzydziestu (30) dni, a w sprawach skomplikowanych w ciągu sześćdziesięciu (60) dni, od dnia wniesienia odwołania i doreczyć odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie siedmiu (7) dni od dnia podjęcia uchwały.
4. Uchwała Rady Nadzorczej w postępowaniu odwoławczym jest ostateczna w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie Wewnętrzzspółdzielcze ulega umorzeniu.

### §13

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu trzydziestu (30) dni od dnia doręczenia uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej trzydzieści (30) dni przed terminem zebrania.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie do czternastu (14) dni od jej podjęcia.
3. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
4. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie Wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

C. (skreślony)

### §14 (skreślony)

## IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

A. Spółdzielcze Lokatorskie Prawo do Lokalu Mieszkalnego

### §15

1. 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. 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 Sp-ni.
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 umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do obojga małżonków.
6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 44 Statutu.
7. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni - osoby prawnej.

10. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

#### §16 (skreślony)

#### §17

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczy wszystkie zaległe opłaty.

#### §18

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.

#### §19

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

#### §20

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16 [1] ustawy, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenia ogłoszeń w biurach spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16[1] ustawy;
  - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię. Szczegółowe zasady i tryb przetargu określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Warunkiem wpłaty, o której mowa w ust. 3, jest opróżnienie lokalu.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 1, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 5. warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
  - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
  - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
8. W przypadku, o którym mowa w ust. 6 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

#### §21

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust.1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### §22

Spółdzielnia w miarę możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań członków, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.



## B. Spółdzielcze Własnościowe Prawo do Lokalu

### §23

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu budowlanego jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie do Spółdzielni.
4. Zbycie prawa do części lokalu jest niedopuszczalne, chyba że zbywana część odpowiada kryteriom samodzielnego lokalu.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym uprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części tego prawa, zawarta bezwarunkowo albo bez powiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.
6. z dniem 31 lipca 2007 r. ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się ekspektatywą prawa odrębnej własności lokalu, (Dz.U. nr 125 poz.873 z 2007r)

### §24

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

### §25

1. (skreślony)
2. (skreślony)
3. Wartość nakładów poczynionych przez członka Spółdzielni na dodatkowe, ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu nie jest zaliczona na wkład budowlany.

### §26

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, to powinni oni w ciągu jednego (1) roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonaniem tego prawa, włącznie z zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu. W przypadku nie dotrzymania tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego ze współmałżonków, którym wspólnie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przepis ust.1 stosuje się odpowiednio.

### §27

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykroczenia 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.
2. Ciężar dowodu powyższych naruszeń spoczywa na wnioskodawcy.
3. W przypadku sprzedaży lokalu w trybie określonym w ust.1, na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## §28

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową wkładu budowlanego na dzień wygaśnięcia prawa. Wysokość tego wkładu nie może być większa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy nabywającego ten lokal w drodze przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka bądź osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego.
3. Warunkiem wypłaty wyliczonego zgodnie z ust.1 i 2 wkładu budowlanego jest opróżnienie lokalu.

## §29

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Spółdzielnia Mieszkaniowa obowiązana jest zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu: spłaty zadłużenia z tytułu opłat wymienionych w dziale "Opłaty z tytułu używania lokalu".
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają osobę, na rzecz, której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

## §30

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddawanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

## C. Prawo Odrębnej Własności

### §31

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu mieszkalnego oraz gwarantuje korzystanie z piwnicy w formie aktu notarialnego;
2. (skreślony)
3. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

### §32

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej

uciążliwym. Zarząd Spółdzielni, na wniosek Rady Nadzorczej, może w trybie procesowym żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

#### D. Najem Lokali

##### §33

1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi lub prawnymi umowy najmu lokali.
2. Wyboru najemcy lokalu o innym przeznaczeniu (niż mieszkalny) dokonuje Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą w drodze wyboru oferty. Warunki wyboru oferenta ustala każdorazowo Zarząd, zgodnie z obowiązującym Statutem i regulaminami.

##### §34

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość opłat, czas trwania najmu, przedmiot najmu, określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej.
3. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu. Jej wysokość i termin wpłaty określa organ uprawniony do zawarcia umowy.

##### §35 (skreślony)

#### V. USTANIE CZŁONKOSTWA

##### §36

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku:
  - a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - d) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24[1] ust. 1 i art. 26 ustawy. Jeżeli członkowi przysługuje w spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.

##### §37

1. Członek, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden (1) miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

##### §38 (skreślony)

##### §39 (skreślony)

##### §40 (skreślony)

§41 (skreślony)

§42 (skreślony)

§43

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła jego śmierć, osobę prawną ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.

## VI. OPŁATY Z TYTUŁU UŻYWANIA LOKALI

§44

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.
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. 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.
5. Opłaty na rzecz Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 do ust. 4 składają się z dwóch części:
  - a) opłaty zależne od Spółdzielni;
  - b) opłaty niezależne od Spółdzielni.
6. W skład opłaty zależnej od Spółdzielni wchodzi, m.in.:
  - a) opłata za eksploatację i utrzymanie nieruchomości;
  - b) wpłata na fundusz remontowy;
  - c) wpłata na fundusze celowe;
  - d) konserwacja domofonów;
  - e) ubezpieczenie majątku Spółdzielni.
7. W skład opłaty niezależnej od Spółdzielni wchodzi w szczególności:
  - a) podatki od nieruchomości i z tytułu wieczystego użytkowania;
  - b) opłata za zimną wodę, ścieki i oczyszczanie ścieków;
  - c) opłata na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej;
  - d) opłata za podgrzanie zimnej wody;
  - e) opłata za wywóz nieczystości.
8. Członek może legalizować lub wymieniać wodomierze na własną odpowiedzialność w ustalonych terminach po uprzednim pisemnym powiadomieniu Zarządu Spółdzielni o rezygnacji z jej usług w tym zakresie.

9. Obowiązek uiszczania opłat wymienionych w ust. 6,7 powstaje z dniem nabycia prawa do lokalu postawienia członkowi do dyspozycji przydzielonego lokalu, a ustaje na koniec miesiąca, w którym lokal został zbyty lub przekazany Spółdzielni.
10. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 6 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przewidzianych do poniesienia w danym roku.
11. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalanie wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni, a także zasady rozliczania lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu za pobór ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody w rozliczeniach pomiędzy członkami oraz wynajmującymi lokale w zasobach Spółdzielni, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
12. (skreślony)

#### §45

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 44 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, uchwalanego przez Radę Nadzorczą przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą i zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie.

#### §46

1. Opłaty, o których mowa w § 44 powinny być uiszczane, co miesiąc na bieżąco w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca (termin wpływu pieniędzy na konto Spółdzielni). Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 44 Statutu, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. W uzasadnionych przypadkach na wniosek dłużnika. Rada Nadzorcza może umorzyć w całości lub w części naliczone odsetki, a także rozłożyć spłatę całego zadłużenia na raty.
2. Należności zasądzone podlegają wpłatom zgodnie z wyrokami sądowymi lub nakazami zapłaty. Na wniosek zainteresowanego Rada Nadzorcza, może spłatę zadłużenia rozłożyć na raty. W pierwszej kolejności podlegają zapłacie koszty postępowania procesowego. Wpłaty powinny być dokonywane na oddzielnych przekazach.
3. W przypadku dokonania nieterminowych wpłat bez dekretowania wymaganych opłat Spółdzielnia sama dokonuje wyboru rodzaju pokrycia należności członka.
4. O zmianie wysokości opłat zależnych spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby zobowiązane do ich uiszczania co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, zobowiązane do ich uiszczania, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości;
6. Za opłaty, o których mowa § 44, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność wymienionych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

7. Spółdzielnia jest zobowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, która posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat za lokal.
8. W przypadku zalegania z opłatami wymienionymi w § 44 przez okres dłuższy niż 3 miesiące wartość zadłużenia ma być odnotowana w rejestrze członków spółdzielni;
9. Opłaty, o których mowa w § 44, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tym przepisie.
10. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie, zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

## VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### §47

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.

### §48

1. Podstawą gospodarczej działalności Spółdzielni są plany gospodarcze sporządzone i zatwierdzone przez odpowiednie organy Spółdzielni, zgodnie z niniejszym Statutem.
2. Spółdzielnia sporządza roczne i okresowe sprawozdania z realizacji planów gospodarczych zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu.

### §49

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
  - a) fundusz udziałowy;
  - b) fundusz zasobowy;
  - c) fundusz wkładów: mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
  - a) fundusz remontowy.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 2 i ust.3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

### §50

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, art. 1 ust. 3 , a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1–2 i 4 tej ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

### §51

1. Przychody Spółdzielni uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i z innych źródeł przychodów przeznacza się na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i inne cele statutowe.
2. Księgi rachunkowe Spółdzielni prowadzi się przy użyciu programów komputerowych.
3. Zarząd Spółdzielni ustala w formie pisemnej aktualizację dokumentów wg przyjętych zasad rachunkowości
4. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego a następnie

z funduszu remontowego.

5. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały walnego zgromadzenia. Co najmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.
6. Część nadwyżki bilansowej pozostałej po dokonaniu odpisu, o którym mowa w pkt.1, przeznacza się na cele określone w uchwale walnego zgromadzenia.

#### §52

1. Rokiem obrotowym Spółdzielni jest rok kalendarzowy, stosowany również dla celów podatkowych.
2. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości, nie uregulowanych w Statucie, obowiązują odpowiednie przepisy ustaw, w tym również ustawy o rachunkowości.
3. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeb w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień Statutu.

#### §53

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przeprowadzenia modernizacji. Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. Wykonawców prac remontowych i modernizacyjnych na rzecz Spółdzielni, przekraczającej 10 tys. złotych według kosztorysu, należy wybrać w drodze przetargu ogłoszonego w mediach. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa powołana przez Radę Nadzorczą.
3. Kontrolę nad jakością i zgodnością z projektem powinien sprawować inspektor nadzoru zatrudniony na podstawie umowy-zlecenia, zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa budowlanego.

#### §54

W przypadku likwidacji lub upadłości Spółdzielni mają zastosowanie przepisy ustawy - Prawo Spółdzielcze.

### VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

#### §55

1. Organami Spółdzielni są:
  - A. Walne Zgromadzenie.
  - B. Rada Nadzorcza
  - C. Zarząd Spółdzielni
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym. Głosowanie nad absolutorium dla Zarządu Spółdzielni przez uczestników Walnego Zgromadzenia również odbywa się w trybie tajnym.
3. W celu obliczenia wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni oraz przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane "za" i "przeciw" uchwale. Uchwały przyjmuje się zwykłą większością głosów chyba, że Statut i Ustawa stanowią inaczej.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób przeprowadzenia wyborów i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy tych organów.
5. Odpowiedzi na wnioski i postulaty skierowane przez członków do organów Spółdzielni

wymagające uzasadnienia prawnego powinny być zaopiniowane pisemnie przez Radcę Prawnego z podaniem aktów prawnych dotyczących sprawy.

## A. WALNE ZGROMADZENIE

### §56

Walne Zgromadzenie działa na podstawie:

- ustawy z dn. 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami;
- ustawy z dn. 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami;
- Statutu Spółdzielni.

### §57

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

### §58

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności na druku dostępnym w Spółdzielni Mieszkaniowej i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
3. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie będące członkami Spółdzielni, biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
5. Każdy członek ma tylko jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
7. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć bez prawa głosowania osoby zaproszone przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni. Wymienione osoby mogą zabierać głos w dyskusji po uzyskaniu zgody od Prezydium Walnego Zgromadzenia.

### §59

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni;
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych (bilans) oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu:
  - a) polustracyjnego,
  - b) kontroli finansowo-księgowej działalności Spółdzielni, jak również podejmowanie uchwał w tym zakresie;
4. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;
5. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości;
6. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;



7. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni i jej likwidacji;
8. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji;
10. uchwalanie zmian w Statucie;
11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku, w którym jest zrzeszona i upoważnienia Zarządu do podjęcia działań w tym zakresie;
12. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
13. (skreślony)
14. (skreślony)
15. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej;
16. (skreślony)
17. zatwierdzanie taryfikatora płac dla członków Zarządu i pracowników Spółdzielni.

#### §60

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w ciągu 6-ciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego w porozumieniu z Radą Nadzorczą. Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za stronę organizacyjną Walnego Zgromadzenia.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - a) Rady Nadzorczej
  - b) 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

#### §61

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej 21 dni przed terminem jego posiedzenia:
  - członkowie Spółdzielni;
  - Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
  - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać termin, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu i terminie wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad. Członek spółdzielni ma prawo zapoznania się z wszystkimi sprawozdaniami i projektami uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Kandydat powinien mieć poparcie, co najmniej 15 członków.
4. Zawiadomienie przekazuje się listami poleconymi lub dostarcza się wszystkim członkom Spółdzielni za pokwitowaniem odbioru (z datą).

## §62

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia,
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.1 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektu uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

## §63

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 61 Statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
3. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
4. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - a) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni;
  - b) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej;
  - c) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni;
  - d) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
5. Do podjęcia Uchwały w sprawie: likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej konieczne jest z zastrzeżeniem ust. 6 uczestnictwo w Walnym Zgromadzeniu, co najmniej połowy ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
6. Do podjęcia Uchwały w sprawie zbycia nieruchomości na rzecz skarbu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego Walne Zgromadzenie jest zdolne bez względu na liczbę członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały w tej sprawie zwykłą większością głosów.

## §64

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

## §65

1. Na Walnym Zgromadzeniu w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów spośród członków Spółdzielni, następujące komisje:
  - 1) Komisja mandatowo-skrutacyjna w składzie do czterech osób. Do zadań komisji należy:
    - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych - członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych;
    - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia

- i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał;
  - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego;
- 2) Komisja wnioskowa w składzie dwuosobowym. Do zadań komisji należy uporządkowanie wniosków zgłaszanych w trakcie obrad z podziałem na:- wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku;- wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie uchwały w tym zakresie;
  - 3) Inne komisje w miarę potrzeby.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
  3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisuje Przewodniczący i Sekretarz.
  4. Przewodniczący Komisji składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
  5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

#### §66

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz Przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielony poza kolejnością.
4. W sprawach formalnych przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
  - a) sposobu głosowania;
  - b) głosowania bez dyskusji;
  - c) zakończenia dyskusji;
  - d) zamknięcia listy mówców;
  - e) zarządzenia przerwy.
5. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
6. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie, niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

#### §67

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli dana sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała poddana głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

#### §68

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać nowy termin zwołania kontynuacji przerwanej Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia, na co najmniej 7 dni przed dniem, w którym odbędzie się dokończenie Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia

w siedzibie i na klatkach schodowych budynków Spółdzielni.

#### §69

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują na każdej stronie przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia Zgromadzenia. Za powyższe odpowiada sekretarz zebrania.
3. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej 10 lat.
5. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni i wyrazić zgodę w jawnym głosowaniu.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

#### §70

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

#### §71

1. (skreślony)
2. (przeniesiony do § 69)

#### §72

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych o ile zostali zgłoszeni w trybie § 61 Statutu.
3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej w Spółdzielni ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie (2) kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Kadencja trwa 3 lata.
5. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne kadencje.
6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie § 61 ust. 3 Statutu.
7. Zgłaszanie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem: - imienia i nazwiska kandydata, - imienia i nazwiska osób zgłaszających.
8. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, lista ta jest poddawana pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu.
9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
  - a) zatrudnienia w spółdzielni,
  - b) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
  - c) zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
  - d) liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.

Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.

10. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 9 w terminie co najmniej 7 dni przed Walnym Zgromadzeniem.
11. Członkowie Komisji mandatowo-skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
12. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia.
13. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
14. Głos jest nieważny, jeżeli:
  - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
  - b) karta wyborcza jest przekreślona,
  - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
15. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja mandatowo-skrutacyjna, która z tych czynności sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki.
16. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę ważnych głosów w trakcie wyborów na Walnym Zgromadzeniu.
17. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.
18. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów mandat zostaje nieobsadzony.
19. Wybory na nieobsadzony mandat członka Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

#### §73

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów uprawnionych do głosowania obecnych na Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie §61, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członka Rady Nadzorczej.

#### §74

Postanowienia §72 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

#### §75

1. Głosowanie w sprawie absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób tajny.
2. Wzór karty do głosowania stanowi załącznik nr 1 do Statutu.
3. Głosujący za udzieleniem absolutorium stawia znak „X” w kratce z prawej strony obok słowa „za”.
4. Głosujący przeciw udzieleniu absolutorium stawia znak „X” w kratce z prawej strony obok słowa „przeciw”.
5. Głos jest nieważny jeżeli:
  - a) zawiera znaki „X” w obu kratkach przy słowach „za” i „przeciw” lub nie zawiera żadnego znaku „X” w kratce przy słowach „za” lub „przeciw”,
  - b) karta do głosowania jest przekreślona,
  - c) karta do głosowania jest inna niż stanowiąca załącznik nr 1 do Statutu.
- c) na końcu Statutu po podpisach zatwierdzających Statut dodaje się zdanie: „Załączniki do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Naftowiec” w Zielonej Górze.

#### §76

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz

- wszystkie jej organy.
2. O tym, czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować sąd w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
  3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały o wykreśleniu lub wykluczeniu członka przysługuje wyłącznie członkowi wykreślonemu lub wykluczonemu.
  4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo. Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
  5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Jeżeli powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
  6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
  7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### §77

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane w niniejszym rozdziale, rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

### B. RADA NADZORCZA

#### §78

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni w imieniu wszystkich członków Spółdzielni zgodnie z zakresem działania ujętym w niniejszym Statucie.

#### §79

1. Wybory do Rady Nadzorczej odbywają się spośród członków Spółdzielni. W skład Rady Nadzorczej wchodzi po jednym przedstawicielu każdego budynku i lokali użytkowych. Do Rady Nadzorczej wchodzi przedstawiciel, który uzyskał największą ilość głosów spośród kandydatów z tego budynku oraz 1 (jeden) z grupy przedstawicieli lokali użytkowych.
2. Rada Nadzorcza składa się od trzech (3) do jedenastu (11) członków wybranych przez Walne Zgromadzenie na okres 3-letniej kadencji. Konkretną liczbę wybieranych członków Rady Nadzorczej na daną kadencję określa Walne Zgromadzenie w stosownej uchwale.
3. Rada Nadzorcza jest zdolna podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady określonego Statutem Spółdzielni.
4. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - a) odwołania większością dwóch trzecich (2/3) oddanych głosów przez organ, który dokonał wyboru; z uwzględnieniem §73 Statutu.
  - b) zrzeczenia się mandatu;
  - c) ustania członkostwa w Spółdzielni.
5. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat wyboru nowego członka Rady dokonuje się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
6. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie

w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mówi Ustawa z dn. 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Przewodniczący Rady oprócz ryczałtu otrzymuje dodatek w wysokości 20% kwoty ryczałtu. Wiceprzewodniczący RN, Sekretarz i członkowie Komisji Rewizyjnej otrzymują dodatek w wysokości 10% ryczałtu. Warunkiem wypłaty ryczałtu jest udział członka RN we wszystkich posiedzeniach w danym miesiącu. Ryczałt nie przysługuje, jeśli w danym miesiącu nie odbyło się posiedzenie Rady.

## §80

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych;
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie rocznych i okresowych sprawozdań, w tym również sprawozdań finansowych;
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków;
    - c) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków;
  - 3) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
  - 4) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
  - 5) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych między Spółdzielnią a członkami Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;
  - 7) uchwalenie regulaminu Zarządu;
  - 8) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych;
  - 9) (skreślony)
  - 10) uchwalenie zasad rozliczeń energii cieplnej zużytej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody;
  - 11) uchwalenie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale;
  - 12) uchwalenie regulaminu używania lokali oraz porządku domowego i współżycia społecznego;
  - 13) wybór i odwoływanie członków Zarządu: Prezesa i jego Zastępcę;
  - 14) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu;
  - 15) podejmowanie uchwał w przedmiocie umarzania nieściągalnych wierzytelności Spółdzielni;
  - 16) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członków z rejestru członków Spółdzielni;
  - 17) podejmowanie uchwał w sprawie przeprowadzenia lustracji i uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz nadzorowanie wykonania zaleceń po lustracyjnych;
  - 18) uchwalanie zasad postępowania przetargowego dla danego przedsięwzięcia gospodarczego;
  - 19) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością;
  - 20) uchwalanie regulaminu wynajmowania lokali mieszkalnych, użytkowych oraz ustalanie kryteriów wysokości czynszu;
  - 21) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni;

- 22) uchwalanie w ramach planów gospodarczych funduszu wynagrodzeń pracowników, w tym członków Zarządu;
  - 23) opracowanie taryfikatora płac dla członków Zarządu i pracowników Spółdzielni;
  - 24) uchwalenie regulaminu przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań;
  - 25) inne działania wymienione w Statucie i Ustawie;
  - 26) informowanie na najbliższym Walnym Zgromadzeniu o uchwalonych przez Radę Nadzorczą i Zarząd regulaminach.
2. Członkowie Zarządu i pracownicy Spółdzielni są zobowiązani do dostarczania Radzie Nadzorczej wszelkiej dokumentacji, w formie pierwotnej do wglądu i kopie związane z całokształtem prowadzonej działalności jak również udzielania wyjaśnień. Rada Nadzorcza ma prawo przeglądać tę dokumentację oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Uchwały Rady Nadzorczej powinny być podpisane przez dwóch członków Prezydium Rady Nadzorczej, a w protokole z zebrania powinny być odnotowane nazwiska biorących udział w głosowaniu, z podaniem przy nazwisku: „za" lub „przeciw".
  4. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### §81

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego, co najmniej jeden raz (1) na kwartał.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być zwołane na wniosek, co najmniej jednej trzeciej (1/3) członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie do dwóch (2) tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. W posiedzeniach Rady Nadzorczej obowiązani są brać udział wszyscy członkowie Rady. Członkowie, którzy nie wzięli udziału w posiedzeniu Rady powinni usprawiedliwić nieobecność. W posiedzeniach Rady mogą uczestniczyć członkowie Zarządu oraz zaproszone osoby.

#### §82

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, jego Zastępca, Sekretarz
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady oraz prac jej komisji.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona trzyosobową Komisję Rewizyjną, a także może powołać inne komisje stałe lub czasowe, ustalając ich zakres działania. W pracach komisji mogą brać udział osoby będące członkami Spółdzielni i konsultanci nie będący członkami Spółdzielni.
4. Wewnętrzna strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### C. ZARZĄD

#### §83

Zarząd kieruje działalnością gospodarczą Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz, zgodnie z zapisami ujętymi w niniejszym Statucie.

#### §84

1. Zarząd składa się z dwóch członków Prezesa i Zastępcy.
2. Członków zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę, wybiera i odwołuje, stosownie do



- postanowień statutu Rada Nadzorcza.
3. Członków Zarządu wybiera w drodze konkursu Rada Nadzorcza kierując się kryterium kompetencji, w pierwszym rzędzie spośród członków Spółdzielni. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy Zarządu, legitymować się wykształceniem wyższym stosownie do powierzanych obowiązków i pięcioletnim doświadczeniem w pracy na stanowisku samodzielnym w tym zakresie. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może przyjąć inne, merytorycznie uzasadnione kryteria doboru kandydatów na członka Zarządu.
  4. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do Kodeksu Pracy.
  5. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu w każdej chwili. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
  6. Odwołanie członka Zarządu, o którym mowa w ust.5, następuje zwykłą większością głosów oddanych w głosowaniu tajnym.
  7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
  8. W chwili nie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu przewodniczący Walnego Zgromadzenia na tym samym posiedzeniu zarządza głosowanie w sprawie odwołania członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium. Wynik głosowania w sprawie odwołania członka Zarządu ma moc uchwały Walnego Zgromadzenia.

#### §85

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) sporządzanie projektów planów gospodarczych, zgodnie z postanowieniami Statutu i stosownych regulaminów;
  - 2) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach ustalonych planów i związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
  - 3) zabezpieczenie majątku Spółdzielni;
  - 4) zawieranie umów o remonty lokali pod nadzorem Rady Nadzorczej;
  - 5) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 6) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa w spółdzielcze własnościowe prawo do mieszkania;
  - 7) zawieranie umów o przeniesienie własności lokali;
  - 8) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności gospodarczej i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
  - 9) organizowanie zebrań mieszkańców, w miarę zgłaszania takich potrzeb;
  - 10) organizowanie Walnego Zgromadzenia;
  - 11) organizowanie szkolenia dla członków nowo wybranej Rady Nadzorczej.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej, Walnemu Zgromadzeniu.

#### §86

1. Zarząd Spółdzielni pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach w których ma prawo uczestniczyć przedstawiciel Rady Nadzorczej. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### §87

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie dwaj członkowie Zarządu lub jeden

- członek Zarządu i pełnomocnik uzgodniony z Radą Nadzorczą.
2. Oświadczenie, o którym 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.
  4. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
  5. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

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

##### §88

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego bądź kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym przypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłączenie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki w których:
  - a) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi itp.;
  - b) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług.
6. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej lub Zarządu zakazu konkurencji określonego w ust.4 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu. Uchylenie bądź odwołanie zawieszonoego członka Rady Nadzorczej winno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
7. (skreślony)
8. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby:
  - a) będące kierownikami działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu;
  - b) pozostające z członkami Zarządu Spółdzielni lub kierownikami działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

#### IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

##### §89

W sprawach nieuregulowanych w Statucie obowiązują przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks Cywilny oraz innych ustaw.

§90 (skreślony)

§91 (skreślony)

Niniejszy Statut został uchwalony Uchwałą Nr 2/2008 Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Naftowiec” w Zielonej Górze w dniu 21 marca 2008 r.

Obowiązuje od dnia rejestru w KRS.

Sekretarz Prezydium  
/Kazimierz Potaś/

Członek Prezydium  
/Stanisław Cieślewicz/

Przewodniczący Prezydium  
/Stanisław Wodnicki/

Załączniki do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Naftowiec” w Zielonej Górze

1) wzór karty do głosowania nad udzieleniem absolutorium członkom Zarządu SM „Naftowiec”

Tekst jednolity Statutu zawiera zmiany uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 29.09.2018 r., oraz w dniu 15.06.2019 r.