

# STATUT

## SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO - MIESZKANIOWEJ "NASZA CHATA"

### I. Postanowienia ogólne

#### § 1.

Nazwa Spółdzielni brzmi: **Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa "Nasza Chata"**.

#### § 2.

Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa.

#### § 3.

1. Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, jak również innych potrzeb, przez dostarczenie samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności spółdzielni jest:
  1. (wykreślony)
  2. budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  3. budowa lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
  4. udzielenie pomocy członkom w budowie budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
  5. budowa lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w tych budynkach.
3. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków lub może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
4. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą, w tym tworzyć wydzielone zakłady związane bezpośrednio z realizacją celów określonych w § 3 ust. 1 Statutu, a w szczególności może:
  1. prowadzić działalność projektową, budowlaną i remontową na potrzeby własne i osób trzecich,
  2. prowadzić usługi inwestycyjne, w tym powiernictwa i nadzoru inwestycyjnego, na potrzeby własne i osób trzecich,
  3. prowadzić działalność gospodarczą mającą na celu pozyskiwanie środków finansowych,
  4. nabywać prawo własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości.
5. Dochody uzyskane z działalności wymienionej w ust. 4 pkt. 1 i 2 spółdzielnia przeznacza na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i inne wymienione w statucie.

### II. Członkowie

#### § 4

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkiem spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Członkiem spółdzielni może być osoba prawna.
4. Członkowi spółdzielni może przysługiwać:
  - 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym do garażu lub do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu,
  - 3) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
5. Członkiem spółdzielni może być także osoba, która na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy:
  - 1) oczekuje na ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
  - 2) oczekuje na ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu użytkowego, w tym garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

### III. Zasady i tryb przyjmowania członków

#### § 5.

1. Założyciele Spółdzielni, którzy podpisali Statut stają się członkami Spółdzielni z chwilą jej zarejestrowania.
2. Osoby przystępujące do Spółdzielni po zarejestrowaniu Statutu podpisują deklarację członkowską i stają się członkami Spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię w poczet członków. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie przez ubiegającą się osobę podpisanej deklaracji zawierającej: imię i nazwisko, adres zamieszkania, a jeżeli do spółdzielni przystępuje osoba prawna jej nazwę i siedzibę, jak również ilość zadeklarowanych udziałów i wkładów.
3. O przyjęciu do spółdzielni decyduje zarząd w formie uchwały. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone podpisem dwóch członków zarządu na deklaracji z adnotacją o dacie uchwały o przyjęciu w poczet członków.
4. Decyzja o przyjęciu do spółdzielni powinna być podjęta najdalej w ciągu 6 miesięcy od dnia złożenia deklaracji. Zainteresowanego zarząd winien zawiadomić najdalej w ciągu 14 dni od dnia podjęcia decyzji. Od decyzji zainteresowanemu służy odwołanie do rady nadzorczej.
5. W przypadku decyzji odmownej należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Od decyzji rady nadzorczej dalsze odwołania nie służą.
6. Zarząd spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nabywcy ekspektatywy odrębnej własności lokalu, nabywcy prawa odrębnej własności lokalu i ich spadkobierców, zapisobierców i licytanta.

### IV. Prawa i obowiązki członków

## §6

Członkowi spółdzielni przysługuje:

1. prawo używania przez czas nie określony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie umowy zawartej ze spółdzielnią,
2. prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługiwało mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym prawo do garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu,
3. prawo uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu zgodnie z zawartą w spółdzielni umową o budowę tego lokalu,
4. prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług spółdzielni,
5. prawo brania czynnego udziału w życiu spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością spółdzielni,
6. czynne i bierne prawo wyborcze o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
7. prawo przeglądania w lokalu spółdzielni m.in. rejestru członków, sprawozdań rocznych i bilansu oraz protokołów lustracji, własnych akt członkowskich, protokołów z Walnych Zgromadzeń Członków Spółdzielni.
8. prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia.
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. Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni.”
10. prawo uzyskania od organów spółdzielni informacji o działalności spółdzielni, jej wynikach oraz zamierzeniach,
11. prawo żądania kalkulacji wysokości opłat za używanie lokalu oraz kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej,
12. prawo zaskarżenia do sądu uchwał walnego zgromadzenia z powodu sprzeczności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy spółdzielni lub mających na celu pokrzywdzenie jej członka.
13. prawo osobistego składania wyjaśnień w sprawach na posiedzeniach organów rozpatrujących jego sprawę wskutek odwołania. Z tego prawa członek spółdzielni może korzystać poprzez swego pełnomocnika,
14. prawo do ujawnienia w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
15. prawo do uzyskiwania zaświadczeń o stanie, wartości i wielkości zajmowanego lokalu.

## § 7

Członek obowiązany jest:

1. wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
2. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego umową,
3. pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach odrębnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,

4. uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez wniesienie wkładu budowlanego na zasadach określonych w umowie i statucie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal oraz przez uiszczanie opłat związanych z używaniem lokalu,
5. uczestniczyć w zobowiązaniach spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:
  - a) z tytułu spłaty kredytów i odsetek wynikających m.in. z finansowania prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych, modernizacyjnych i remontowych,
  - b) poniesionych a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania lub podziału nieruchomości,
  - c) kosztów poniesionych z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność,
6. dbać o dobro i rozwój spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę,
7. stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego,
8. uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
9. zawiadamiać niezwłocznie spółdzielnię o zmianach danych w deklaracji członkowskiej oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze spółdzielnią.

#### **§ 8.**

1. Wnioski w sprawach ze stosunku członkostwa powinny być rozstrzygane przez Zarząd w ciągu 2 miesięcy od daty ich złożenia, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.
2. Od uchwały Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale. Odwołanie powinno być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.
3. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
4. Organ odwoławczy rozpatrzy odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się udowodni, że uchybił terminowi bez swej winy.
5. Odpis uchwały organu odwoławczego doręcza się członkowi wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały.

### **V. Opłaty za używanie lokali**

#### **§ 9.**

1. Członek Spółdzielni, a także właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, pokrywają przypadające na przynależny im lokal, koszty gospodarki zasobami lokalowymi, obejmujące eksploatację, bieżące remonty, centralne ogrzewanie, dostawę ciepłej i zimnej

wody, eksploatację dźwigów, dostawę gazu, energii elektrycznej, wywóz śmieci, koszty administrowania, dozoru, zarządzania itp. - w formie zaliczek.

2. Rozliczanie faktycznie poniesionych kosztów dokonywane jest raz w roku.
3. Opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 powinny być uiszczane co miesiąc, z góry, do dnia 10 każdego miesiąca.
4. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu, a ustaje z ostatnim dniem miesiąca, w którym członek wraz z osobami z nim zamieszkałymi opróżnił lokal.
5. Członek nie może potrącić swoich należności od Spółdzielni z opłat, o których w mowa ust.1.
6. Od nie wpłaconych w terminie opłat eksploatacyjnych Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.

## **VI. Wpisowe i udziały**

### **§ 10.**

1. Wpisowe wynosi  $\frac{1}{4}$  minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego odpowiednimi przepisami, a udział 10 złotych.
2. Członek Spółdzielni - osoba fizyczna - jest obowiązany zadeklarować co najmniej 3 udziały, a członek - osoba prawna - co najmniej 500 udziałów.
3. Członek przyjęty do Spółdzielni, którego małżonek jest członkiem Spółdzielni, jest obowiązany zadeklarować trzy udziały oraz wnieść wpisowe.
4. Wpisowe i udziały zadeklarowane przy przystąpieniu do Spółdzielni są płatne w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa.

## **VII Prawo do lokalu**

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

### **§ 11.**

1. W budynkach stanowiących własność spółdzielni – członkowie spółdzielni, którzy w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych posiadali przydział lokalu wydany na podstawie dotychczasowych przepisów zachowują spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.
2. – 12. (Wykreślony)

13. 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. Członkowie spółdzielni uczestniczą również w kosztach związanych z działalnością społeczną i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi.

14. Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują własnościowe 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 na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni. Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
15. Spółdzielcze własnościowe prawo może należeć do kilku osób, z tym że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje spółdzielnia.
16. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości.
17. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
18. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
19. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego.
20. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
21. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

## **§ 12.**

Do rozliczania z członkami zwalnającymi lokale przyjmuje się uaktualnione wartości wkładów budowlanych do poziomu cen obowiązujących dla lokali o analogicznym standardzie. Wartość ta nie może być wyższa od ceny rynkowej, jaką Spółdzielnia mogłaby uzyskać za wyżej wymieniony lokal.

## **§ 13.**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, spółdzielcze prawo do garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia odrębnej własności lokalu.

2. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka, po dokonaniu przez niego spłat o których mowa w § 14, ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe

#### **§ 14.**

Przeniesienie własności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może nastąpić po dokonaniu przez członka:

- 1) wpłaty pełnego wkładu budowlanego i spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
- 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
- 3) pokrycia kosztów zawarcia umowy przeniesienia własności oraz kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.
- 4) Spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 11 ust. 13 i 14 Statutu.

#### **§ 15.**

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

#### **§ 16.**

1. W razie śmierci członka uprawniony spadkobierca powinien przedstawić spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku, a jeżeli postępowanie sądowe o to stwierdzenie nie zostało zakończone złożyć dowód jego wszczęcia.
2. Jeżeli prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, łącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesieniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.

#### **§ 17.**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca uprawnionemu wartość rynkową tego prawa
2. Przysługująca osobie uprawnionej równowartość własnościowego prawa do lokalu ustalona w sposób przewidziany powyżej nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię. O wyborze osoby obejmującej lokal decyduje zarząd w oparciu o oferty zebrane w wyniku ogłoszenia, przyjmując za kryterium wyboru kwotę nabycia i termin płatności.

3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami.
4. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
5. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w ust. 4

## **B. Prawo odrębnej własności.**

### **§ 18.**

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

### **§ 19.**

1. Umowa zawarta przez Spółdzielnię z członkiem po zrealizowaniu przedsięwzięcia (zadania) inwestycyjnego, gwarantuje ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz członka.
2. Umowa określa:
  - a) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego i do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową oraz do przystąpienia do umowy przenoszącej własność lokalu,
  - b) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
  - c) zasady ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu oraz jego waloryzacji w czasie budowy,
  - d) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - e) inne warunki, a w szczególności dotyczące:
    - rodzaju własności gruntów, na których usytuowany jest budynek,
    - terminów wpłat wkładu budowlanego,
    - kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.

### **§ 20.**

1. Koszty budowy lokali ustala się dwuetapowo:
  - 1) wstępnie przy podpisaniu umowy przez Spółdzielnię z członkiem o budowę lokalu,
  - 2) ostateczne – po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem.



2. Wkład budowlany odpowiada całości kosztów budowy ustalonych po ostatecznym rozliczeniu zadania inwestycyjnego a przypadających na dany lokal.
3. Wysokość zaliczki na wkład budowlany oraz pozostałą część wkładu i terminy dokonywania wpłat określa Zarząd.

#### § 21.

1. Z chwilą podpisania umowy wymienionej w § 19 powstaje ekspektatywa, czyli roszczenie odrębnej własności lokalu, która jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu staje się skuteczne z chwilą zawarcia umowy zbycia w formie aktu notarialnego oraz przyjęcia nabywcy lub nabywców w poczet członków.

#### § 22.

1. Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana w wyniku jej wypowiedzenia przez każdą ze stron na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego. Dopuszczalne jest ustanowienie innego terminu w umowie wymienionej w § 19.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 19, a bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby poważnie utrudnione.

#### § 23.

1. Umowa o ustanowieniu na rzecz członka odrębnej własności lokalu powinna być zawarta najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania przez spółdzielnię pozwolenia na użytkowanie budynku.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności może nastąpić tylko na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Przez umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia przenosi na rzecz członka samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, pomieszczenia przynależne, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal np. piwnice, strych, garaż oraz udział lub współudział w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt, części budynku i urządzeń, nie służących wyłącznie do użytku właściciela.
5. 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. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali uczestniczą również w kosztach związanych z działalnością

społeczną i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię na rzecz członków i ich rodzin, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi.

6. Właściciele lokali nie będący 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. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

#### **§ 24.**

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

#### **§ 25.**

Ustalenia wymienione powyżej mają zastosowanie do umów zawieranych przez spółdzielnię z członkiem spółdzielni o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu w budynkach budowanych lub nabywanych przez Spółdzielnię.

### **C. Wynajem i sprzedaż lokali.**

#### **§ 26.**

Spółdzielnia może wynajmować lokale osobom fizycznym lub prawnym. Do wynajmu lokali mieszkalnych stosuje się przepisy ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, natomiast do lokali o innym przeznaczeniu przepisy kodeksu cywilnego.

#### **§ 27.**

Spółdzielnia może dokonywać sprzedaży lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w budowanych lub zakupionych budynkach w tym celu.

#### **§ 28.**

Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej

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

#### **§ 29.**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia członka;

2. wykluczenia członka;
3. wykreślenia członka z rejestru członków;
4. śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania.

#### **§ 30.**

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia.

#### **§ 31.**

1. Wykluczenie członka ze spółdzielni może nastąpić w przypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub z dobrymi obyczajami.
2. Podstawę wykluczenia może stanowić:
  - a) świadome działanie na szkodę spółdzielni,
  - b) poważne naruszenie zasad współżycia społecznego,
  - c) systematyczne nie wypełnianie obowiązków statutowych lub poważne naruszenie postanowień statutu i regulaminów, a w szczególności nie wykonywanie istotnych zobowiązań wobec spółdzielni, w tym długotrwałe nie płacenie należności za lokal,
  - d) uciążliwe naruszanie spokoju i porządku w miejscu zamieszkania oraz korzystanie z lokalu niezgodne z jego przeznaczeniem.

#### **§ 32.**

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych, jak np.: stałego pobytu w zakładzie zamkniętym, może być wykreślony z rejestru członków spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności w wyniku nie wpłacenia wpisowego lub udziału, orzeczenia sądowego, rozwiązania lub nieważności umowy o budowę lokalu, zbycia prawa do lokalu.

#### **§ 33.**

1. Uchwałę o wykluczeniu członka lub wykreśleniu z rejestru członków podejmuje Rada Nadzorcza. Na posiedzenie, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia, Rada Nadzorcza powinna zaprosić zainteresowanego członka. Jeżeli członek nie przybędzie, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę bez jego udziału.
2. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni należy zawiadomić zainteresowanego listem poleconym w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały. Do zawiadomienia należy dołączyć uzasadnienie uchwały i podać tryb oraz termin wniesienia odwołania.
3. Zawiadomienie o wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków staje się skuteczne z dniem doręczenia. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu ma moc prawną doręczenia.

#### **§ 34.**

1. Osobie wykluczonej ze Spółdzielni, względnie wykreślonej z rejestru członków, przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w ciągu jednego miesiąca od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem oraz prawo popierania na Walnym Zgromadzeniu tego odwołania.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, o ile zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.
3. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym przez niego adresem co najmniej na trzy tygodnie przed tym terminem.

#### **§ 35.**

Członka zmarłego wykreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła jego śmierć.

#### **§ 36**

Rozliczenie z tytułu udziałów i wkładu z byłym członkiem lub spadkobiercami członka powinno być dokonane na dzień ustania członkostwa. Wypłata następuje w terminie 30 dni od dnia ustania członkostwa.

### **IX. Organy Spółdzielni**

#### **§ 37.**

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie;
- 2) Rada Nadzorcza;
- 3) Zarząd.

#### **Walne Zgromadzenie**

#### **§ 38.**

1. Walne Zgromadzenie członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście, chyba że Prawo spółdzielcze stanowi inaczej. Osoba małoletnia lub ubezwłasnowolniona bierze udział przez swojego przedstawiciela ustawowego. Osoby prawne, będące członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

#### **§ 39.**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy :

- 1) ustalenie wysokości wpisowego dla osób przyjmowanych do Spółdzielni;
- 2) ustalenie wysokości udziału obowiązkowego;
- 3) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej;

- 4) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej i Zarządu;
- 5) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i finansowych, sprawozdań Zarządu oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej i Zarządu w tych sprawach oraz udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
- 6) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni;
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia Spółdzielni, jej podziału, likwidacji, zbycia zakładu oraz zbycia nieruchomości lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
- 11) uchwalanie zmian Statutu Spółdzielni;
- 12) rozpatrywanie odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- 14) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

#### **§ 40.**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego. Ponadto, na żądanie:
  - Rady Nadzorczej,
  - przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni, jednak nie mniej niż trzech, wyrażone w podpisany przez nich wniosku wraz z podaniem celu zwołania. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się odbyć przed upływem 4 tygodni od daty zgłoszenia żądania.
2. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminach określonych w ust. 1, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.
3. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia - w myśl postanowień ust. 1 - mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw na porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Żądanie takie powinno być zgłoszone przynajmniej 10 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 41.**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienie następuje co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 42.**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca.
2. Otwierający obrady zarządza wybór prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz i co najmniej dwóch asesorów. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 43.**

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych. Dotyczy to również uchwał, których przedmiotem jest zbycie nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w terminach i w sposób określony w par. 41 i ustawie. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku powyższych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć je do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywanych spraw objętych porządkiem obrad.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia są podejmowane zwykłą większością głosów, z wyjątkiem zmiany Statutu Spółdzielni oraz odwołania członka Rady Nadzorczej, co wymaga dwóch trzecich głosów. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy za i przeciw uchwale.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej i Zarządu oraz odwołania członków tych organów. Na żądanie jednej piątej liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad, z wyłączeniem wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 44.**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia są protokołowane. Protokół podpisuje przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

### **Rada Nadzorcza**

#### **§ 45.**

Rada Nadzorcza składa się z 5 członków, w tym przewodniczącego, wiceprzewodniczącego i sekretarza.

#### § 46.

1. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat przez Walne Zgromadzenie.
2. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce - do końca kadencji - wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje rady nadzorczej. W skład rady nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami spółdzielni.
4. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się nie rzadziej niż raz na kwartał i są zwoływane przez przewodniczącego lub dwóch członków Rady.
5. Nadzwyczajne posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane na wniosek Zarządu odbywają się w terminie 14 dni od daty złożenia wniosku.
6. O terminie i programie posiedzenia Rady Nadzorczej zawiadamia się członków nie później, niż 7 dni przed datą posiedzenia.
7. Wyboru przewodniczącego, wiceprzewodniczącego i sekretarza dokonują członkowie Rady w ciągu 14 dni od daty Walnego Zgromadzenia, na którym nastąpił wybór członków Rady.
8. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów przy udziale co najmniej 3 członków, z tym, że w sprawach wymienionych w § 40 ust. 1, § 47 ust. 1 pkt. 2, 3, 6, 12, 13, dla podjęcia uchwały, wymagana jest zgoda co najmniej trzech członków Rady,
9. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały tylko w sprawach przewidzianych programem posiedzenia.

#### § 47.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni;
  - 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;
  - 3) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz skarg i zażaleń na działanie Zarządu;
  - 4) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie (§ 40 ust.2);
  - 5) podejmowanie uchwał, co do wszelkich czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkami Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,

- 7) zawieszenie w czynnościach członka Zarządu, o ile jego działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub Statutu;
  - 8) uchwalanie zasad podziału kosztów wewnątrz Spółdzielni pomiędzy poszczególne inwestycje i budynki w eksploatacji oraz zasad rozliczania kosztów budowy pomiędzy lokale;
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innych środków trwałych w zakresie przekraczającym czynności zwykłego zarządu;
  - 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
  - 11) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
  - 12) ustalanie opłat za używanie lokalu oraz za korzystanie z innych usług i urządzeń Spółdzielni, o ile wykracza to poza czynności zwykłego zarządu;
  - 13) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi;
  - 14) ustalanie zasad zasiedlania lokali oraz trybu dokonywania przydziału lokali;
  - 15) wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych Spółdzielni
2. Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania ze swej działalności. W sprawozdaniach powinny być przedstawione m.in. wyniki kontroli i ocena sprawozdań finansowych.
  3. W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać odpowiednio stan majątku Spółdzielni.

#### **§ 48.**

1. Z tytułu wykonywania statutowych obowiązków członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń do wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w odpowiednich przepisach.
2. W granicach określonych wyżej wysokość miesięcznego ryczałtu określa Walne Zgromadzenie w formie Uchwały.

#### **Zarząd**

#### **§ 49.**

1. Zarząd składa się z 3 członków: prezesa i dwóch wiceprezesów.
2. Członkowie Zarządu, w tym prezes i jego zastępcy są wybierani przez Walne Zgromadzenie na okres 3 lat, spośród członków Spółdzielni oraz kandydatów wskazanych przez osoby prawne.
3. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Ustupający członkowie Zarządu mogą być ponownie wybierani.
5. Zarząd zbiera się co najmniej raz w tygodniu.
6. Posiedzenia Zarządu zwoływane są przez dowolnego członka Zarządu.
7. O terminie i programie posiedzenia zawiadamia się członków z wyprzedzeniem jednodniowym.

#### **§ 50.**



Zarząd decyduje w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów, a w szczególności:

- 1) podejmuje uchwały w sprawach członkowskich;
- 2) sporządza projekty planów gospodarczo finansowych i innych planów działalności Spółdzielni;
- 3) prowadzi gospodarkę Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów i wykonuje związane z tym czynności organizacyjne i finansowe;
- 4) zabezpiecza majątek Spółdzielni, sporządza roczne zamknięcia finansowe oraz przedkłada je Walnemu Zgromadzeniu;
- 5) sporządza projekty podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni lub sposobu pokrycia strat;
- 6) udziela jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych;
- 7) zwołuje Walne Zgromadzenie;
- 8) przydziela lokale;
- 9) zatrudnia Głównego Księgowego i innych pracowników;
- 10) zawiera umowy;
- 11) powołuje komisje inwentaryzacyjne, przetargowe i do odbioru robót.

#### **§ 51.**

1. Zarząd podejmuje uchwały we wszystkich sprawach zwykłą większością głosów.
2. W sprawach wymienionych w § 50 ust.: 1, 2, 4, 5, 7, 8, 9, Zarząd podejmuje uchwały w pełnym składzie.

#### **§ 52.**

Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 53.**

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie umowy o pracę, albo powołania (art. 68 kodeksu pracy).
2. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.
3. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi.

#### **§ 54.**

1. Oświadczenia woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają przez swoje podpisy pod nazwą Spółdzielni dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik Zarządu.

2. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

#### **§ 55.**

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę); wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

#### **§ 56.**

Zarząd Spółdzielni powinien wydać każdemu członkowi na jego żądanie odpis Statutu oraz umożliwić zaznajomienie się z regulaminami wydanymi na podstawie Statutu.

#### **§ 57.**

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
2. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności.
4. O uchyleniu zawieszenia, bądź odwołaniu zawieszzonego członka rozstrzyga Walne Zgromadzenie na najbliższym posiedzeniu, które winno być zwołane nie później niż 3 miesiące od daty zawieszenia członka Rady.

### **X. Gospodarka Spółdzielni**

#### **§ 58.**

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

#### **§ 59.**

Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

#### **§ 60.**

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

#### **§ 61.**

Fundusze Spółdzielni składają się z funduszu udziałowego, zasobowego, funduszu wkładów budowlanych, funduszu remontowego oraz funduszy specjalnego przeznaczenia.

#### **§ 62.**

W sprawach finansowych nie uregulowanych postanowieniami Statutu obowiązują zasady gospodarki finansowej, zgodnie z Prawem Spółdzielczym i innymi obowiązującymi przepisami.

#### **§ 63.**

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wykląda się w lokalu Spółdzielni co najmniej na czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

#### **§ 64.**

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - kolejno, z funduszu wkładów budowlanych, funduszu udziałowego i funduszy specjalnego przeznaczenia.

### **XI. Lustracja**

#### **§ 65.**

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.
2. Lustrację przeprowadza Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
3. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

### **XII. Postanowienia końcowe**

#### **§ 66.**

Likwidacja, podział lub łączenie się Spółdzielni oraz upadłość następuje w wypadkach i na zasadach określonych w ustawie Prawo spółdzielcze.

#### **§ 67.**

Zmiany Statutu uchwała Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów. Zmiany nie wywołują skutków prawnych przed ich rejestracją.

#### **§ 68.**

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Statucie stosuje się ustawę - Prawo spółdzielcze, Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych i inne.

Warszawa dnia 16.11.2007