

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „FAMPA” w Jeleniej Górze**

**ul. Dwudziestolecia 3  
58-560 Jelenia Góra**

**S T A T U T**

# 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

=====

## § 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „FAMPA” w Jeleniej Górze, zwana dalej Spółdzielnią.

2. **Siedzibą Spółdzielni jest miasto Jelenia Góra, ulica Dwudziestolecia 3.**

3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

## § 2

Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity z 2003 r., Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.), Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z 2003 r. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.), zwaną dalej: Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niniejszego statutu.

## § 3

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

## § 4

1. **Przedmiotem przeważającej działalności Spółdzielni jest:**

**68.20.Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.**

2. **Przedmiotami pozostałej działalności Spółdzielni są:**

- 1/ **68.10.Z – Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.**
- 2/ **68.32.Z – Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.**
- 3/ **41.10.Z – Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.**
- 4/ **42.99.Z – Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane.**
- 5/ **43.21.Z – Wykonywanie instalacji elektrycznych.**
- 6/ **43.22.Z – Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych.**
- 7/ **43.29.Z – Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych.**
- 8/ **93.19.Z – Pozostała działalność związana ze sportem.**

3. **Powyższe przedmioty działalności Spółdzielni realizuje poprzez:**

- 1/ **zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni,**
- 2/ **zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność innych podmiotów – na podstawie umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości,**
- 3/ **kupno lub sprzedaż nieruchomości,**
- 4/ **realizację robót budowlanych,**
- 5/ **realizację robót remontowych,**
- 6/ **wspieranie sportu dziecięcego,**

**Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.**

**§ 5**  
skreśla się

**§ 6**

1. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach rewizyjnych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

**§ 7**

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną z realizacją celu działania Spółdzielni o którym mowa w § 3.

---

**CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI**

---

**2.1. Członkostwo w Spółdzielni.**

**§ 8**

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych .
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna.

**§ 9**

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań :
  - 1/ małżonek jest członkiem Spółdzielni,
  - 2/ spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
  - 3/ nabyła własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.
  - 4/ ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
  - 5/ oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią :
    - a/ skreśla się
    - b/ prawa odrębnej własności lokalu.
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań :
  - 1/ oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią :
    - odrębnej własności lokalu.
  - 2/ nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.
3. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest 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.
4. Spółdzielnia może odmówić przyjęcia w poczet członków osób nie spełniających wymogów statutu.

## § 10

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona, nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – rejestr zawierający ich nazwę i siedzibę.

2. Rejestr członków Spółdzielni zawiera również wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, zmiany tych danych oraz datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, a także zawiera kwoty zadłużenia członka w stosunku do Spółdzielni z tytułu nie uiszczonych opłat za używanie lokali oraz nie wniesionych przez członka w całości lub w części wkładów budowlanych, jak również zawiera kwoty zadłużenia członka z innych tytułów wynikających ze stosunków zobowiązaniowych łączących go ze Spółdzielnią. Wysokość zadłużenia będzie aktualizowana raz na kwartał, a w przypadku całkowitej spłaty zaległości - niezwłocznie wykreślana z rejestru.

3. Członkowie Spółdzielni oraz ich małżonkowie i wierzyciele członków mają prawo przeglądać rejestr członków.

## 2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.

### § 11

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych – członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal mieszkalny czy użytkowy ubiega się. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.

3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.

4. Skreśla się.

**5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji.**

**O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, w ciągu 14 dni od dnia powzięcia tej uchwały.**

6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

## 2.3 Wpisowe i udziały

### § 12

1. Wysokość wpisowego i udziałów jest corocznie ustalana jako ułamek aktualnej wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku „o minimalnym wynagrodzeniu za pracę” (Dz.U. z 2002r. Nr 200 poz. 1679 z późniejszymi zmianami).

1/ Wysokość wpisowego dla osób fizycznych i prawnych wynosi:

- a/ „0” - dla ubiegającego się o członkostwo małżonka członka Spółdzielni,
- b/ „1/32” minimalnego wynagrodzenia za pracę dla pozostałych osób.

2/ Wysokość udziału dla osób fizycznych i prawnych wynosi:

- a/ „1/8” - minimalnego wynagrodzenia za pracę dla ubiegającego się o członkostwo małżonka członka Spółdzielni,

b/ „1/4” minimalnego wynagrodzenia za pracę dla pozostałych osób.

„2. Członek Spółdzielni – osoba fizyczna – ubiegający się o lokal mieszkalny, jest obowiązany zadeklarować 1 udział. Członek Spółdzielni – osoba fizyczna – ubiegający się o garaż lub lokal użytkowy jest zobowiązany zadeklarować – co najmniej 1 udział. Członek Spółdzielni – osoba prawna – jest zobowiązany zadeklarować co najmniej 5 udziałów .

3. Członek Spółdzielni ubiegający się o kolejny lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż jest obowiązany każdorazowo zadeklarować udziały w ilości i wysokości określonej w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu, od każdego lokalu.

**4. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków.**

**Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie – jako nie wypełnienie przez członka warunku przyjęcia do Spółdzielni – jest podstawą do wykreślenia z rejestru członków przez Radę Nadzorczą, bez prawa do odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.**

5. W przypadku nabycia przez członka Spółdzielni kolejnego lokalu jest on obowiązany wpłacić zadeklarowane udziały do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia uzyskania przez niego prawa do lokalu.

6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

7. Rozliczenie z byłym członkiem lub osobami uprawnionymi z tytułu udziałów dokonywane jest na dzień ustania członkostwa.

8. Zwrot kwot wpłaconych na udziały następuje na żądanie byłego członka lub osób uprawnionych, jednakże nie wcześniej niż w terminie 30 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok w którym ustało członkostwo i pod warunkiem, że udziały te nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

9. Po śmierci członka Spółdzielnia wypłaci udziały osobie wskazanej w postanowieniu spadkowym.

10. W przypadku braku osób określonych w pkt 9, lub nie odebrania udziałów w ciągu trzech lat, udziały zasilają Fundusz Zasobowy Spółdzielni.

11. Wpłacone udziały nie podlegają waloryzacji.

## **2.4. Prawa członków**

### **§ 13**

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,

2/ prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością oraz żądania ich rozpatrzenia,

3/ prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,

4/ prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,

5/ prawo otrzymania odpisu Statutu i wydanych na podstawie tego Statutu regulaminów – nieodpłatnie,

6/ prawo zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,

7/ prawo otrzymania 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 sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie; wysokość opłat za odpisy i kopie ustala Zarząd;

8/ prawo do zaskarżania do Sądu uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,

9/ prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie,

10/ prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z usług Spółdzielni na warunkach określonych w regulaminach wewnętrznych,

11/ prawo ubiegania się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego bądź garażu,

12/ prawo do korzystania w danej nieruchomości z wszelkich urządzeń i pomieszczeń wspólnych, na warunkach określonych w regulaminie użytkowania lokali oraz porządku domowego,

13/ prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,

14/ prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat za korzystanie z lokali w zasobach Spółdzielni,

15/ prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta w Walnym Zgromadzeniu. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu,

16/ prawa zgłaszania projektów uchwał (popartych przez co najmniej 10 członków) i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części – w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

17/ prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

3. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.

## **2.5. Obowiązki członków**

### **§ 14**

Członek obowiązany jest :

1/ przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,

2/ wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,

3/ wnieść wkład budowlany, chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,

4/ uzupełnić wkład budowlany w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,

5/ uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,

6/ uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,

7/ zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji Członkowskiej,

8/ korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię, oraz utrzymać swój lokal w należytym stanie.

8a/ korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym.

9/ zawiadomić Spółdzielnię na piśmie o każdorazowej zmianie ilości osób uprawnionych do korzystania z lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz innych okolicznościach mających wpływ na zmianę wysokości opłat.

9 a/pisemnie powiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu.

10/ zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokali,

11/ przestrzegać regulaminu porządku domowego,

12/ dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,

13/ niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,

14/ udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania.

15/ w uzasadnionych przez Spółdzielnię przypadkach udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.

16/ udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,

17/ wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni

**18/ członek, który nie posiada prawa do lokalu w SM „FAMPA” i którego małżonek również nie posiada takiego prawa, winien uiszczać terminowo uchwalone przez Radę Nadzorczą opłaty na pokrycie kosztów związanych z członkostwem, w szczególności:**

**a) kosztów obsługi członkowskiej – w tym kosztów powiadomień,**

**b) kosztów funkcjonowania Walnego Zgromadzenia Członków oraz Rady Nadzorczej,**

**c) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.**

## 2.6. Ustanie członkostwa

### § 15

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek :

1/ wystąpienia członka,

2/ wykluczenia członka,

3/ wykreślenia członka,

4/ śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.

5/ rezygnacji członka w związku z nabyciem odrębnej własności lokalu.

### § 16

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.

Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.

3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### § 17

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.

2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek :

1/ świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,

2/ uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni

3/ uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności wnoszenia opłat z tytułu użytkowania lokalu.

4/ rażąco naruszanie zasad współżycia społecznego.

5/ niewłaściwe korzystanie z lokalu, w szczególności dewastowanie lokalu,

6/uporczywie zakłócanie spokoju użytkownikom innych lokali,

7/uporczywie naruszanie porządku w miejscu zamieszkania,

- 8/ świadome wprowadzanie Spółdzielni w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,  
9/ świadome uszkodzenie Spółdzielni lub działanie wbrew jej interesom, w szczególności przez wykorzystywanie dokumentów, o których mowa w art. 8<sup>1</sup> Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. nr 125 z 2007) w sposób mogący narazić Spółdzielnię na powstałe szkody.

### **§ 18**

Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni.

### **§ 19**

**1. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek :**

- 1/ nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym Statutem,**
- 2/ zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności - jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa.**
- 3/ utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni - jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa.**
- 4/ utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni.**
- 5/ nie posiada prawa do lokalu w Spółdzielni, przy czym:**

- a) nie wywiązuje się z obowiązków finansowych wobec Spółdzielni, określonych w § 14 pkt 18/.**
- b) lub brak jest możliwości nawiązania z nim kontaktu przez Spółdzielnię, udokumentowany zwrotem dwóch kolejnych pocztowych przesyłek poleconych, wysłanych w odstępie jednego miesiąca.**

**2. Jeżeli we wszystkich budynkach położonych w obrębie określonej nieruchomości zostanie wyodrębniona własność wszystkich lokali, to po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu wszyscy będący członkami Spółdzielni właściciele powyższych lokali, nie posiadający prawa do innego lokalu w Spółdzielni, zostają wykreśleni.**

**3. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Skreślenia dokonuje Zarząd Spółdzielni uchwałą – po uzyskaniu pisemnego dowodu zgonu.**

### **§ 20**

**1. Uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru podejmuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.**

**2. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia członka - z wyprzedzeniem co najmniej 7 dniowym.**

**3. Organ, który podjął uchwałę w sprawie wykreślenia lub wykluczenia ze Spółdzielni, ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie o wykreśleniu albo wykluczeniu, wraz z uzasadnieniem, w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ Spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki do wykluczenia lub wykreślenia, określone w Statucie.**

**Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu, ma moc prawną doręczenia.**

**4. Wykluczony lub wykreślony członek Spółdzielni ma prawo:**

- 1/ odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia, w ciągu 30 dni od doręczenia uchwały z uzasadnieniem, albo**



2/ zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do Sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; przepisy art. 42 Ustawy Prawo Spółdzielcze (DZ.U. nr 188 poz. 1848 z 2003r.) stosuje się odpowiednio.

5. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym przez niego adresem co najmniej na 7 dni przed tym terminem. Jeżeli zainteresowany został prawidłowo powiadomiony o terminie i mimo to nie przybędzie – Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.

6. Jeżeli sprawa wykluczenia lub wykreślenia była rozpatrywana przez Walne Zgromadzenie Członków na skutek wniesionego odwołania od uchwały Rady Nadzorczej – ewentualne przywrócenie członkostwa następuje na podstawie stosownej uchwały Walnego Zgromadzenia, uchylającej uchwałę podjętą w tej sprawie przez Radę Nadzorczą.

7. O uchwale Walnego Zgromadzenia, podtrzymującej lub uchylającej uchwałę Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka, odwołujący się powinien zostać zawiadomiony w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

8. Rada Nadzorcza ma prawo unieważnić, w drodze reasumpcji, swoją uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru. Unieważnienie może być dokonane przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków, właściwego do rozpatrzenia odwołania złożonego przez wykluczonego lub wykreślonego członka.

9. Osoba wykluczona lub wykreślona, której odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do WZCz bądź zaskarżenie do sądu zostało rozpatrzone pozytywnie – pozostaje wpisana do rejestru członków pod poprzednim numerem, zachowując poprzednie udziały.

10. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

1/ bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba, że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,

2/ bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady,

3/ bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,

4/ prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

## § 21

skreśla się

## § 22

skreśla się

## § 22 a

1. Osoba wykluczona w związku z zaleganiem z opłatami na rzecz Spółdzielni, zajmująca nadal dotychczasowy lokal, może być ponownie przyjęta w poczet członków na zasadach określonych w §11 i §12 statutu.

2. Warunkami ponownego przyjęcia w poczet członków są:

1/ spłacenie całego zadłużenia w stosunku do Spółdzielni, wraz z odsetkami oraz kosztami postępowania sądowego i egzekucyjnego,

2/ terminowe opłacanie należności za korzystanie z lokalu przez okres co najmniej 6 miesięcy od daty spłacenia całego zadłużenia.

3/ złożenie pisemnej deklaracji członkowskiej.

**3. Osoba wskazana w ust.1., po przyjęciu jej w poczet członków winna wpłacić wpisowe i udział w obowiązujących aktualnie wysokościach.**

### **3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

---

#### **§ 23**

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem, a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.

#### **§ 24**

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 28 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie. Jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 m-cy od dnia ich złożenia.

2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.

#### **§ 25**

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem.

Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.

2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

4. Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swych praw na drodze postępowania sądowego. W razie wystąpienia na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

### **4. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

---

#### **§ 26**

1. Organami Spółdzielni są :

- 1/ Walne Zgromadzenie,
- 2/ Rada Nadzorcza,
- 3/ Zarząd,
- 4/ skreśla się

2. Wybory organów Spółdzielni, o których mowa w ust 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.

3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc

w organie Spółdzielni, zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami według w/w zasad.

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko oddane „za” i „przeciw” uchwale.

5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz Regulaminy wydane na jego podstawie.

6. Członek – osoba fizyczna nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu bierze on udział przez swego przedstawiciela ustawowego.

#### **4. 1. Walne Zgromadzenie.**

##### **§ 27**

1. Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Jeżeli liczba członków Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” przekroczy 500 osób Walne Zgromadzenie może zostać podzielone na części na mocy uchwały Rady Nadzorczej.

3. Kryterium przynależności do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia stanowi:

a) miejsce zamieszkania członków Spółdzielni (osób fizycznych) lub miejsce siedziby (osoby prawne), którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,

b) położenie lokali użytkowych bądź garaży, należących do członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali użytkowych lub garaży,

4. Szczegółowe zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.”

##### **§ 28**

skreśla się

##### **§ 28 a**

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub za pośrednictwem innego członka, któremu udzielił pełnomocnictwa na piśmie.

2. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych i członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi – przez ustanowionych w tym celu swych pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.

3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów, chyba że posiada pełnomocnictwo innego członka, o którym mowa w ustępie 1.

4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz mogą uczestniczyć zaproszeni goście.

5. Członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

##### **§ 29**

skreśla się

##### **§ 29 a**

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.

2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie :

1/ Rady Nadzorczej,

2/ przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.

- 3/ żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd Spółdzielni po konsultacji z Radą Nadzorcą.

### **§ 30** skreśla się

#### **§ 30 a**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się na piśmie wszystkich członków, związek rewizyjny, w którym SM „FAMPA” jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą - co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

1/ Zawiadomienie dostarcza się wszystkim członkom Spółdzielni za pokwitowaniem odbioru z datą otrzymania i listami poleconymi lub przez wywieszenie ogłoszeń w budynkach mieszkalnych na poszczególnych klatkach i na osiedlowych tablicach ogłoszeń oraz zamieszczenie na stronie internetowej SM „FAMPA”.

Członkom, którzy wcześniej pisemnie poinformowali Spółdzielnię o innym adresie do korespondencji, Zawiadomienia wysyła się listem zwykłym na adres korespondencyjny.

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.

2/ sposób zawiadamiania określa Zarząd uchwałą.

3/ Porządek obrad uzupełniony o zgłoszone przez członków, Zarząd lub Radę Nadzorcą sprawy i projekty uchwał, Zarząd umieszcza w skrzynkach listowych lokali członków, wywiesza w budynkach mieszkalnych na poszczególnych klatkach i na osiedlowych tablicach ogłoszeń oraz zamieszcza na stronie internetowej SM „FAMPA” najpóźniej 10 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w statucie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.

3. Walne Zgromadzenie i jego części są zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych członków.

Podejmowanie uchwał następuje zwykłą większością głosów – oprócz spraw, dla których ustawa lub statut wymagają większości kwalifikowanej.

4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była podana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej 1/4 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

1/ W przypadku, gdy w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia Członków uczestniczy mniej niż 1/4 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, co uniemożliwia podjęcie uchwały dotyczącej zbycia nieruchomości, uchwała w sprawie zbycia nieruchomości może być poddana pod głosowanie w drugim terminie Walnego Zgromadzenia Członków.

a/ Walne Zgromadzenie Członków może odbyć się w drugim terminie, co najmniej pół godziny po godzinie zakończenia WZCz w pierwszym terminie, o ile w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu umieszczono informację o możliwości odbycia go w drugim terminie i pouczone członków o tym, że uchwały podjęte w drugim terminie będą ważne i obowiązujące bez względu na liczbę obecnych na Zgromadzeniu.

b/ Do podjęcia przez Walne Zgromadzenie Członków, odbywające się w drugim terminie uchwały dotyczącej zbycia nieruchomości, wymagana jest większość co najmniej 60% ogólnej liczby członków obecnych na tym Walnym Zgromadzeniu.

5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać : Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

9. 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 Nadzorczej w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

### **§ 30 b**

1. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu lub jego częściach jest jawne, z wyjątkiem wyborów organów Spółdzielni i odwołania członków organów. Jednakże na żądanie 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne.

### **§ 31**

skreśla się

### **§ 32**

skreśla się

### **§ 32 a**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego poszczególnych części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez niego członek Rady Nadzorczej.

2. Walne Zgromadzenie albo jego części wybierają prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium.

3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

### **§ 33**

skreśla się

### **§ 34**

skreśla się

**§ 35**  
skreśla się

**§ 35 a**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy :

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, 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 polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
4. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
6. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
7. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwały Rady Nadzorczej,
10. uchwalanie zmian Statutu,
11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie.
12. wybór delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz regulaminu Rady Nadzorczej,
14. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
15. uchylanie uchwał organów Spółdzielni niższego rzędu niezgodnych z przepisami prawa i Statutu, uchwalanie wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach tego organu,
16. podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych.

**§ 36**

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół , który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
4. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.

**§ 37**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

2. Uchwała sprzeczna z Ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni, albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżana do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanawiany przez Radę Nadzorczą. W przypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś 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.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich organów.

### **§ 37 a**

1. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia kolegium w składzie przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokółów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
2. Protokół z obrad kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół, o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.”
5. O treści podjętych przez Walne Zgromadzenie uchwał członkowie są powiadamiani najpóźniej czternaście dni od daty podpisania Protokołu z obrad kolegium o którym mowa w ust.2. - poprzez umieszczenie w skrynkach listowych lokali członków Wyciągu z protokołu WZCz, zawierającego numery, datę i treść podjętych uchwał.

#### 4. 2. Rada Nadzorcza.

### **§ 38**

1. Członków Rady Nadzorczej i ich zastępców wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
- 3. Rada Nadzorcza składa się z 7 do 5 członków.**
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
5. Kandydat na członka Rady Nadzorczej składa oświadczenie, że nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub za przestępstwo karno-skarbowe oraz, że nie jest zadłużony wobec Spółdzielni.

6. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez tę osobę prawną.

7. 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 ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.

8. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą również wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu Spółdzielni bądź kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej lub w linii bocznej do drugiego stopnia.

Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.

9. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Osoba będąca członkiem Rady Nadzorczej przez dwie kolejne kadencje może zostać ponownie wybrana po przerwie wynoszącej co najmniej jedną kadencję”

### **§ 38 a**

1. Członkowie Rady Nadzorczej 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. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

2. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 1 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.

3. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonoego członka Rady rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.

4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.

5. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

6. Członkowie Rady nie mogą brać udziału w głosowaniach w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

### **§ 39**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.

1/ Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, będących członkami Spółdzielni. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie określonym w § 30a ust 6 Statutu Spółdzielni.

Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie, z podaniem imienia i nazwiska kandydata, imienia i nazwiska osób zgłaszających. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia, podpisane w obecności członka Zarządu, wyrażające zgodę na kandydowanie. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie. Lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.

Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

Wybory Rady Nadzorczej przeprowadzane są 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 na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.

Głosujący skreśla nazwiska osób, na które nie głosuje. Głos jest nieważny, jeżeli zawiera większą liczbę nazwiska, niż lista sporządzona przez Zarząd, karta wyborcza przekreślona, zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący



Komisji ogłasza wynik głosowania. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

**2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w niżej wyszczególnionych przypadkach:**

- 1/ odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru.**
- 2/ zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojeściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,**
- 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni.**
- 4/ cofnięcia przez członka - osobę prawną, pełnomocnictwa dla swojego przedstawiciela w Radzie.**

#### **§ 40**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :

- 1/ uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez :
  - a/ badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
  - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków.
    - c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5/ zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych, oraz wniosków o udzielenie bądź nie absolutorium Zarządu,
- 7/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 8/ wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
- 9/ uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 10/ rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa, oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność.
- 11/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie,
- 12/ podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
- 13/ uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawianie wniosków z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
- 14/ uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 15/ podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości,
- 16/ uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
- 17/ uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych w ramach utworzonych funduszy celowych,
- 18/ uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,

- 19/ uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże,
  - 20/ uchwalanie zasad rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów budowlanych (równowartości spółdzielczego prawa do lokalu),
  - 21/ uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnianymi lokale,
  - 22/ uchwalanie regulaminu przyjmowania członków,
  - 23/ uchwalanie regulaminów organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
  - 24/ określenie lokali przeznaczonych do wynajmu i określanie kryteriów wyboru najemców,
  - 25/ uchwalanie zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, oraz ciepłej i zimnej wody z mieszkańcami,
  - 26/ uchwalanie regulaminów komisji stałych, niestałych, zespołów doradczych,
  - 27/ uchwalanie obowiązku naliczania odsetek za zwłokę w terminowym uiszczaniu opłat.
  - 28/ wybór podmiotu (biegłego rewidenta) do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 29/ podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości osób, o których mowa w art. 6 ust. 4 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi oraz dokumenty i sprawdzać bezpośrednio stan majątku,
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 41**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium.  
W skład Prezydium Rady wchodzi : Przewodniczący, jego zastępca, Sekretarz i Przewodniczący stałych Komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego składu Komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru Prezydium Komisji.
4. Prezydium i Komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

#### **§ 42**

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego zastępca co najmniej raz na kwartał.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 5 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał) co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej 5 członków Rady.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.
6. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania zwołuje Zarząd Spółdzielni.

#### **§ 43**

Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu , bez względu na ilość posiedzeń w kwocie

równej 5% minimalnego wynagrodzenia za pracę Ustawa o minimalnym wynagrodzeniu za pracę z dnia 10.10.2002 r. (Dz. U. Nr 200, poz. 1679, z 2004 r. Nr 240, poz. 2407 oraz z 2005 r. Nr 157, poz. 1314) za wyjątkiem Przewodniczącego i Sekretarza Rady, których wynagrodzenie wynosi 25% wymienionego wynagrodzenia.

#### **§ 44**

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

### **4. 3. Zarząd**

#### **§ 45**

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

#### **§ 46**

1. Zarząd składa się z dwóch lub trzech członków, w tym Prezesa i jego Zastępcy oraz - w miarę potrzeb - Członka Zarządu.
2. Członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępcy wybiera na czas nie określony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie członka Zarządu w tym Prezesa następuje w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów składu Rady.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, przy czym uchwała ta wymaga zwykłej większości głosów.
4. (skreślony)
5. Członek Zarządu nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni bądź uczestniczyć jako członek władz tych podmiotów, z którymi Spółdzielnię wiążą umowy o dostawy, roboty i usługi. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.

#### **§ 47**

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu nawiązany będzie stosunek pracy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
4. Członek Zarządu, który nie otrzymał absolutorium na Walnym Zgromadzeniu i został odwołany przez Walne Zgromadzenie z funkcji członka Zarządu powinien być zwolniony z zajmowanego stanowiska pracy.

#### **§ 48**

1. Do zakresu działania Zarządu należy :
  - 1/ podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 2/ zawieranie umów najmu lokali,
  - 3/ zawieranie umów o budowę lokalu,
  - 4/ Uchwalanie Regulaminu zasad przeniesienia prawa własności lokalu.
  - 5/ zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i garażu,
  - 6/ zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 7/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
  - 8/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych.
  - 9/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

10/ sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.

11/ udzielanie pełnomocnictw,

12/ skreśla się.

13/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia.

14/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,

15/ współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami.

16/ określanie przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w nieruchomości Spółdzielni.

17/ ustalanie wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże zgodnie z zasadami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą.

18/ opracowywanie projektów porządku obrad Walnego Zgromadzenia i przedkładanie ich do zaopiniowania Radzie Nadzorczej.

19/ ustalanie wynagrodzeń pracowników Spółdzielni i wprowadzanie Regulaminów.

**20/ podejmowanie uchwał w sprawach skreślenia z Rejestru członków osób, które złożyły pisemne wypowiedzenie członkostwa lub zmarły.**

2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

3. Organ Spółdzielni wymieniony w ust 2, zwolniony jest ze składania sprawozdania i informacji w przypadku ich wyłożenia do wglądu członkom Spółdzielni co najmniej przez 3 tygodnie przed terminem Zebrania.

#### **§ 49**

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.

Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa Zarządu, a w jego nieobecności – przez Zastępcę Prezesa, co najmniej 2 razy w miesiącu.

2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 50**

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek i pełnomocnik.

2. Oświadczenie, o który mowa w ust 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

#### **§ 51**

Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić 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.

#### **§ 51 a**

Członkowie Zarządu ponoszą odpowiedzialność z tytułu prowadzonej w nim działalności, zgodnie z art. 267 b Ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982r z późniejszymi zmianami.

### **Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.**

#### **§ 52**

skreśla się

#### **§ 53**

skreśla się

#### **§ 53 a**

Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.

#### **§ 53 b**

Członkowie organów Spółdzielni ponoszą odpowiedzialność z tytułu prowadzonej w nich działalności zgodnie z Ustawą Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. z późniejszymi zmianami art. 267 a, 267 c, 267 d.

IV. 4 Zebrania Grup Członkowskich - skreśla się

#### **§ 54**

skreśla się

#### **§ 55**

skreśla się

#### **§ 56**

skreśla się

#### **§ 57**

skreśla się

## **5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

---

#### **§ 58**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może :

1/ skreśla się .

2/ skreśla się.

3/ ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność Spółdzielni.

4/ wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność Spółdzielni.

### **5. 1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego**

#### **§ 59**

1. Spółdzielnia nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.

2. skreśla się.

3. skreśla się.

4. skreśla się.

5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.

Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

## **§ 60**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

2. skreśla się.

3. Zbycie Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne

4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie do Spółdzielni.

5. Zbycie prawa do części lokalu jest niedopuszczalne, chyba że zbywana część odpowiada kryteriom samodzielnego lokalu.

6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.

Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

## **§ 61**

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

## **§ 62**

skreśla się

## **§ 63**

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy przeniesienia własności lokalu.

W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

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

## **§ 64**

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup> i 5 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

## **§ 65**

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy; w takim wypadku stosuje się przepis § 60 ust 5 i 6.

## **§ 66**

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy § 65 ust 2.

W razie odmowy przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni przysługuje mu roszczenie o zwrot złożonej rękojmi.

### § 67

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie całego lub części lokalu przez członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, członka Spółdzielni będącego właścicielem lokalu, jak również przez osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, która jest właścicielem lokalu lub której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do 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 użytkowanie powoduje zwiększenie wysokości opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

### § 68

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy.

Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

## 5. 2. Lokale użytkowe – garaże.

### § 69

1. pkt 1 – Garażem w rozumieniu Statutu jest samodzielny lokal użytkowy wybudowany na gruncie będącym w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni lub stanowiącym jej własność.

pkt 2 – Odrębna własność do lokalu nie przysługuje do garaży blaszanych.

1a – pkt 1 – wynajmowany przez osobę fizyczną lub prawną lokal użytkowy – garaż może być używany wyłącznie na cel określony w umowie .

pkt 2 – Zmiana sposobu wykorzystania wynajmowanego lokalu użytkowego – garażu wymaga każdorazowo pisemnej zgody Spółdzielni. Zarząd nie udzieli zgody w przypadku gdyby wnioskowana działalność byłaby uciążliwa dla mieszkańców.”

1b – Na pisemny wniosek zainteresowanych członków Spółdzielni ustanawia prawo odrębnej własności garażu, stosując odpowiednio przepisy Statutu dotyczące przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu z uwzględnieniem przepisów § 69a.

1c – pkt 1 – Członek nie może dokonywać przeróbek i zmian niezgodnie z przeznaczeniem garażu.

pkt 2 – Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do garażu członek zobowiązany jest garaż opróżnić i wydać Spółdzielni w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa.

### § 69 a

1. Umowy najmu lokali użytkowych garaży zawarte na podstawie dotychczasowego Statutu, zachowują swoją ważność.

2. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią :

1/ spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej, oraz

2/ spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy Najmu.

3. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty notariusza, oraz założenia i wpisu prawa odrębnej własności do księgi wieczystej, obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

#### **§ 69 b**

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być osoby fizyczne i prawne również nie będące członkami Spółdzielni.
2. Roszczenie o zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego przysługuje osobie, która zaoferuje najkorzystniejsze warunki najmu według kryteriów ustalonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Prawo dzierżawy - pod garaże nie związane trwale z gruntem – gruntu będącego własnością lub w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni, przysługuje tylko członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA”.
4. Pierwszeństwo dzierżawy - pod budowę garażu murowanego – gruntu będącego własnością lub w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni, przysługuje członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA”.

#### **§ 69 c**

1. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość opłat, czas trwania najmu, jego przedmiot określa umowa zawierana z najemcą przez Zarząd Spółdzielni.
2. Najemca zobowiązany jest do wniesienia ustalonej w ramach przetargu kwoty stanowiącej zabezpieczenie lokalu i urządzeń w nim się znajdujących oraz wierzytelności Spółdzielni z opłat.
3. Do stosunku najmu mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz innych obowiązujących ustaw.
4. Dzierżawcy nieruchomości gruntowych pod lokalami użytkowymi wolnostojącymi nie przysługuje z tego tytułu roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i nie może on być przedmiotem żądań przeniesienia na nich własności .

#### **§ 69 d**

Najemcy lokalu użytkowego stanowiącego własność Spółdzielni nie przysługuje z tego tytułu roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o przydział tego lokalu na prawach spółdzielczych lub ustanowienie odrębnej własności.

1. Odpłatność za najem lokalu użytkowego wzrasta rocznie o stopień inflacji.

#### **§ 70**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego (garażu) 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.

#### **§ 71**

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego (garażu) jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

### **5. 3. Najem lokalu.**

#### **§ 72**



1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym do których nie może ustanowić prawa odrębnej własności lokalu ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącymi członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa Regulamin uchwalony Przez Radę Nadzorczą.
7. Najemców lokali obowiązują Regulaminy.
8. Spółdzielnia może na mocy uchwały Rady Nadzorczej doliczyć do opłat godziwy zysk zgodnie z Ustawą „ O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego art. 8a ust. 4b pkt 2 (DZ.U. nr 71 poz 733 z dnia 21.06.2001r.

### **§ 73** skreśla się

## **6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW.**

### **§ 74**

**1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym, winien być przez Spółdzielnię zbyty na warunkach prawa odrębnej własności lokalu – z zastrzeżeniem §72 ust.1. - bez zbędnej zwłoki, na następujących warunkach:**

**1) I licytacja ustna:**

- a) przetarg ograniczony do członków SM „FAMPA”
- b) cena wywoławcza określona operatem szacunkowym

**Jeżeli nikt nie stanie do przetargu:**

**2) II licytacja ustna:**

- a) przetarg nieograniczony
- b) cena wywoławcza określona operatem szacunkowym

**2. W przypadku nie wyłonienia nabywcy w toku powyższych licytacji, zbycie lokalu należy kontynuować według zasad określonych w Regulaminie sprzedaży, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.**

### **§ 75**

Tryb przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw lokali i zamiany mieszkań w zakresie nie uregulowanym przez niniejszy Statut, określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **6. 1. Zamiana lokali.**

### **§ 76**

Spółdzielnia na wniosek członka lub najemcy lokalu mieszkalnego w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

### **§ 77**

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach :

- 1/ zamiana cywilna,

2/ zamiana spółdzielcza.

2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinnego), oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali, między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

### **§ 78**

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu, pod względem formalnym i merytorycznym.

2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą, oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.

### **§ 79**

1. Zamiana lokali, między członkami Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni Mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.

2. Zamiana lokal, między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody właściciela lokalu wynajętego.

## **7. ZASADY ROZLICZANIA WKŁADÓW W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.**

### **7. 1. Wkłady budowlane.**

#### **§ 80**

skreśla się

#### **§ 81**

skreśla się

#### **§ 82**

skreśla się

### **7. 2. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.**

#### **§ 83**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu ustalana jest w sposób przewidziany w ust 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Z wartości spółdzielczego prawa do lokalu, o którym mowa w ust 1, Spółdzielnia może potrącić inne zobowiązania uprawnionego wobec Spółdzielni, na zasadach określonych w K C.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

4. Wypłata udziałów i wkładów następuje w terminie 3 miesięcy od całkowitego rozliczenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu związanego z wygaśnięciem prawa do lokalu.

### **§ 83 a**

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu wymaga zgody Spółdzielni, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcyjno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi, a nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni.

2. W przypadku zwolnienia lokalu i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia są uwzględniane w operacie szacunkowym przy ustalaniu wartości rynkowej tego lokalu i waloryzacji wkładu dokonywanej w oparciu o te operaty.

3. W przypadku zamiany lokali za pośrednictwem Spółdzielni, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia powinno być dokonywane bezpośrednio między użytkownikami zwalnającymi i nabywającymi lokal.

## **8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI**

---

### **§ 84**

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

### **§ 85**

skreśla się

### **§ 86**

skreśla się

### **§ 87**

1. Wnioski najemców o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, powinny być rozpatrzone w terminie 60 dni od daty ich wpływu do Spółdzielni.

2. Spółdzielnia jest obowiązana pisemnie poinformować członka lub najemcę wnioskującego przeniesienie własności lokalu o zasadach i trybie rozpatrzenia wniosków. Informacja powinna być przekazana w terminie 60 dni od daty wpływu

3. Wnioski członków i najemców o przeniesienie własności lokali powinny być rozpatrzone w terminie 60 dni od uprawomocnienia się uchwały Zarządu Spółdzielni, określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest przekazać na piśmie zainteresowanej osobie decyzję o rozpatrzeniu jej wniosku o przeniesienie własności lokalu.

### **§ 88**

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiot odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.

2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali powinny być rozliczane na członków Spółdzielni.

Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **§ 89**

1. Członek lub najemca wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

2. W przypadku własności lokalu, termin, o którym mowa w ust 1, nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od zawiadomienia członka lub najemcy o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

**§ 90**  
skreśla się

**§ 91**

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu niezbędne jest ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.

2. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

**8. 1. Przeniesienie własności, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, garażu.**

**§ 92**

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia Mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu :

1/ spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,

2/ spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal.

**§ 93**

Po śmierci członka Spółdzielni, albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

**§ 94**

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

**§ 95**

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust 2 Ustawy z dnia 6.07.1982 r. o Księgach Wieczystych i Hipotece (Dz.U. z 2001 r., nr 124, poz 1361 i nr 125, poz 1368 oraz z 2002r. nr 169, poz 1387).

**§ 96**

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

## **9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

---

### **9.1. Zasady ogólne.**

#### **§ 97**

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

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

3. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

a) ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów, o których mowa w § 103 statutu .

b) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, najemców właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

5. 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.

6. 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.

#### **§ 98**

**1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.**

**2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.**

**3. Jedyną dozwoloną formą zabezpieczenia kredytu na sfinansowanie robót budowlanych, jest hipoteka nieruchomości, na rzecz której roboty będą wykonane.**

**4. Na ustanowienie hipoteki określonej w ust.3. wymagana jest zgoda wszystkich właścicieli oraz osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali w nieruchomości, na rzecz której roboty będą wykonane.**

#### **§ 99**

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa Zakładowy Plan Kont, zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

### § 100

1. Zasadniczymi funduszami własnymi są :

- 1/ fundusz udziałowy,
- 2/ fundusz wkładów budowlanych,
- 3/ fundusz zasobowy,
- 4/ fundusz remontowy,

5/ inne fundusze własne Spółdzielni mogą być tworzone na podstawie odrębnych przepisów.

3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenie i gospodarowanie środkami funduszy, określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3. inne fundusze własne Spółdzielni mogą być tworzone na podstawie odrębnych przepisów.

4. szczególowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

5. szczególowe zasady tworzenia, kierunki wydatkowania i rozliczania funduszy, o których mowa w pkt 1 i 2 określają Regulaminy określone przez Radę Nadzorczą.

### § 101

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem § 104 ust 4 pkt 3 Statutu.

### § 102

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Co najmniej 5 % nadwyżki przeznaczana się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.

2. Część nadwyżki bilansowej pozostałej po dokonaniu odpisu, o którym mowa w pkt 1, przeznaczana się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.

3. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych spółdzielni, według kolejności ustalonej przez Walne Zgromadzenie.

4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w siedzibie Zarządu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami. „

**5. Przeznaczone przez Walne Zgromadzenie Członków do podziału: nadwyżka lub strata bilansowa, rozdzielane są pośród członków równo – za członkostwo.**

**6. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, po odliczeniu należnego podatku zostają z dniem 31 grudnia roku, w którym powstały, zaksięgowane na koncie właściwej nieruchomości.**

## 9. 2 . Zarządzanie nieruchomościami.

### § 103

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. 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. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy, o którym mowa w art. 6 ust. 3 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

3. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

4. 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, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

5. Wydatki, o których mowa wyżej w szczególności obejmują koszty eksploatacji, koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej wody, koszty działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej, odpisy na fundusz remontowy, oraz koszty zarządzania nieruchomościami przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.

6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości :

1/ ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1 - 2, 4 i 5;

7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-2, 4 i 5 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami 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.

8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

9. Opłaty, o których mowa w ust. 1-4 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

## **§ 104**

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 103, jest ustalana przez Zarząd na podstawie :

1/ planu kosztów zarządzania nieruchomościami,

2/ regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,

3/ regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej,

2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów Zarządzania nieruchomościami, oraz Regulaminu rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale, określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności :

1/ określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),

2/ określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych ),

3/ różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),

4/ zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależnej jakości świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności :

1/ jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,

2/ fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,

3/ okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),

4/ stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nienależnego świadczenia usług dostawy ciepła,

5/ Zasadę nie montowania podzielników kosztów ogrzewania w łazienkach i nie rozliczania kosztów zużytego ciepła według podzielników już zamontowanych w łazienkach.

6/ Obowiązek montowania w lokalach zaworów termostatycznych o minimalnej temperaturze w zakresie regulacji, wynoszącej 16 st. Celsjusza - w przypadku ich wymiany.

5. Terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań, opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia

### **§ 105**

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z zastrzeżeniem ust 2, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat za C.O i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

### **§ 106**

**1. Opłaty, o których mowa w § 103, powinny być uiszczane co miesiąc z góry, do 20 dnia miesiąca, którego dotyczą.**

**Za dzień zapłaty uważa się dzień, w którym środki pieniężne wpłyną na konto bankowe lub do kasy Spółdzielni.**

**Na indywidualne wnioski osób posiadających prawo do lokalu, o których mowa w § 103 pkt 1-4, Zarząd może wyrażać indywidualne zgody na przedłużenie terminu płatności – do ostatniego dnia danego miesiąca włącznie.**

2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić osoby o których mowa w § 103 pkt 1-4 ,co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

2<sup>1</sup>. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 103 pkt 1-4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis pkt 2 zdanie drugie stosuje się.

3. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami



Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia nalicza i pobiera odsetki w wysokości ustawowej. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza na umotywowany wniosek członka, może podjąć decyzję o umorzeniu w całości lub części naliczonych odsetek.

5. Wszelkie bieżące wpłaty dokonywane przez właścicieli i najemców lokali mieszkalnych, garaży, lokali użytkowych w przypadku istnienia wymaganych należności w opłatach są zaliczane według następującej kolejności:

- 1/ zaległe odsetki,
- 2/ koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego,
- 3/ opłaty zaległe,
- 4/ opłaty bieżące.

6. Kosztami niezależnymi od Spółdzielni są koszty :

- energii elektrycznej,
- gazu,
- wody i ścieków
- nieczystości stałych i płynnych,
- użytkowania wieczystego,
- podatku od nieruchomości

## § 107

1. Zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw i remontów części wspólnej nieruchomości jest określany w Regulaminie napraw i remontów Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze, uchwalanym przez Radę Nadzorczą.

Dla ustalenia obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw i wymiany instalacji, wytycza się następujący zakres i granice jej odpowiedzialności:

**1/ instalacja wodociągowa: do wodomierza w lokalu, z wodomierzem włącznie, przy czym awaryjna wymiana wodomierza noszącego ślady mechanicznego uszkodzenia lub ingerencji, obciąża użytkownika lokalu – osobę posiadającą prawo do tego lokalu.**

**2/ instalacja ciepłej wody użytkowej: do wodomierza w lokalu, z wodomierzem włącznie, przy czym awaryjna wymiana wodomierza noszącego ślady mechanicznego uszkodzenia lub ingerencji, obciąża użytkownika lokalu – osobę posiadającą prawo do tego lokalu.**

3/ instalacja kanalizacyjna:

a/ przy odpływie z zastosowaniem kratki ściekowej w posadzce: do kratki ściekowej, z kratką włącznie,

b/ przy podłączeniu urządzeń do instalacji: do trójnika w pionie, z trójnikiem włącznie,

**4/ instalacja gazowa: do kurka odcinającego przed odbiornikiem gazu, z kurkiem włącznie, przy czym wymiana instalacji gazowej związana ze zmianą sposobu ogrzewania lub zmianą lokalizacji odbiornika gazu, w całości obciąża użytkownika tego lokalu – osobę posiadającą prawo do tego lokalu.**

5/ instalacja elektryczna: do tablicy bezpiecznikowej w lokalu, bez tej tablicy,

6/ instalacja centralnego ogrzewania:

a/ przy podłączeniu do zdala-czynnej sieci ciepłowniczej: do zaworów grzejnikowych, bez tych zaworów i termostatów,

b/ za instalację ogrzewania etażowego oraz za urządzenia ogrzewania miejscowego (piece, kominki) w całości odpowiada użytkownik tego lokalu – osoba posiadająca prawo do tego lokalu,

7/ kanały kominowe:

a/ spalinowe i wentylacyjne:

- standardowe: do otworów wlotowych, z wyłączeniem rozet i przewodów spalinowych oraz krutek wentylacyjnych,
- za wkłady kominowe, zamontowane przez użytkowników lokali w związku ze zmianą sposobu ogrzewania z paliwa stałego na gazowe, w całości odpowiada użytkownik lokalu – osoba posiadająca prawo do tego lokalu.

b/ dymowe:

- standardowe: do otworów wlotowych, z wyłączeniem rozet i czopuchów,
- za remont wymuszony udokumentowanym poprzez opinię kominiarską stosowaniem przez użytkownika lokalu niewłaściwego opału, Spółdzielnia obciąża użytkownika lokalu – osobę posiadającą prawo do tego lokalu.

Wysokość obciążenia określa Rada Nadzorcza w Regulaminie napraw i remontów Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze.

**8/ instalacja domofonowa: do unifonu łącznie, przy czym awaryjna wymiana unifonu noszącego ślady mechanicznego uszkodzenia, nieprawidłowego użytkowania lub ingerencji osób spoza firmy konserwującej domofony na zlecenie SM „FAMPA” obciąża użytkownika lokalu – osobę posiadającą prawo do tego lokalu.**

2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymiany wewnątrz lokali, poza zakres określony w ust 1 uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

### **§ 108**

1. Naprawy wewnątrz lokali, nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, członków Spółdzielni będących właścicielami lokali, jak również osoby nie będące członkami Spółdzielni, które są właścicielami lokali lub którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz najemców lokali mieszkalnych.

1<sup>1</sup>. Obowiązki osób o których mowa w pkt 1 w zakresie napraw wewnątrz lokalu określa Regulamin napraw i remontów Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze uchwalony przez Radę Nadzorczą.

1/ naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,

2/ naprawy i wymiany okien i drzwi,

3/ naprawy urządzeń technicznych-sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń,

4/ naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

5/ malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów, oraz naprawę uszkodzonych tynków i ścian,

6/ malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka Spółdzielni.

3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków osób, o których mowa w § 108 ust. 1 oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością dokonaną przez te osoby, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

### **§ 108 a**

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomościami nie wymienione w § 108 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

#### **§ 108 b**

1. Finansowanie remontów określonych w § 107, jest realizowane dla każdego budynku w nieruchomości w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych - według planów rzeczowo-finansowych.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdego budynku w nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, powinny zapewniać każdemu budynkowi w nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat, lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplenia budynków, wymiana instalacji).

#### **§ 108 c**

W przypadku wystąpienia salda ujemnego funduszu remontowego na budynku, w którym znajduje się lokal osoby przenoszącej na siebie prawo własności lokalu, osoba ta winna uzupełnić fundusz remontowy w wysokości swego udziału w nieruchomości.

### **9.3. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.**

#### **§ 109**

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu, określa Rada Nadzorcza.

## **10. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

---

#### **§ 110**

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany w Statucie wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

#### **§ 111**

1. Zmiana wysokości udziałów nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian Statutu w tym zakresie.
2. Zmiana wysokości wpisowego nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian Statutu w tym zakresie.
3. Udział i wpisowe w zmienionej wysokości wnoszą członkowie przyjęci do Spółdzielni po dniu rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian Statutu w tym zakresie.

#### **§ 112**

Zmiana Statutu wymaga uchwały podjętej większością 2/3 głosów członków Spółdzielni, uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

#### **§ 113**

W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni.

Powyższy Tekst jednolity został przyjęty uchwałą nr 32/2017 przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze w dniu 24 czerwca 2017 roku i uwzględnia zmiany, przyjęte uchwałami nr 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 i 31/2017 Walnego Zgromadzenia Członków SM „FAMPA” w dniu 24 czerwca 2017r.