

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

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

**S T A T U T**

2022 rok

*[Handwritten signature]*

# 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CELI 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 nieoznaczony.

## § 2

Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U.2021.648 t.j. z dnia 2021.04.08 ze zmianami), Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2021.1208 t.j. z dnia 2021.07.02 ze zmianami), 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

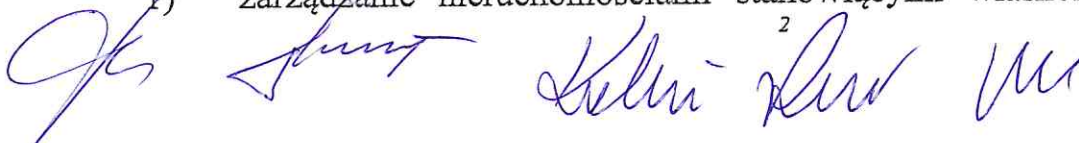
1. Przedmiotem przeważającej działalności Spółdzielni jest:

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

2. Przedmiotami pozostałej działalności Spółdzielni są:

- a) 68.10.Z – Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
- b) 68.32.Z – Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.
- c) 41.10.Z – Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
- d) 42.99.Z – Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane.
- e) 43.21.Z – Wykonywanie instalacji elektrycznych.
- f) 43.22.Z – Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, cieplnych, gazowych i klimatyzacyjnych.
- g) 43.29.Z – Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych.
- h) 93.19.Z – Pozostała działalność związana ze sportem.

3. Powyższe przedmioty działalności Spółdzielnia 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,
4. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.

## § 5

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.

## § 6

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

## 2. NABYCIE CZŁONKOSTWA

### § 7

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”;
  - 5) będąca założycielem spółdzielni
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o ustanowienie prawa odrębnej własności.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze



własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.

## § 8

1. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
2. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
  - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

## § 9

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 nieuiszczonych opłat za używanie lokali oraz niewniesionych 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.



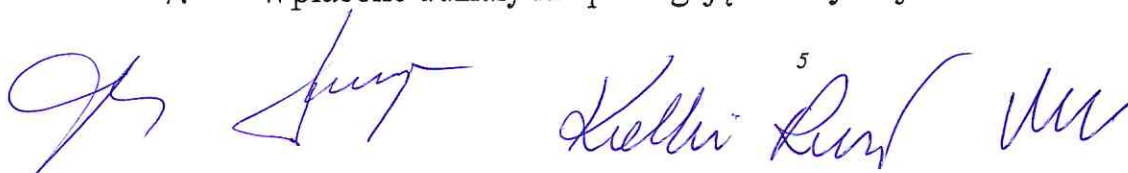
## § 10

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób posiadających prawo odrębnej własności lokalu 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 oraz stwierdzenie, do którego lokalu posiada prawo odrębnej własności. 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 podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. 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.
5. 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.

## 3. WPISOWE I UDZIAŁY

### § 11

1. Od dnia 09 września 2017 r. nie deklaruje się oraz nie wpłaca wpisowego i udziałów.
2. Wniesione wpisowe nie podlega zwrotowi.
3. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
4. Rozliczenie z byłym członkiem i innymi osobami uprawnionymi do otrzymania zwrotu kwoty wpłaconej z tytułu udziałów, dokonywane jest na dzień ustania członkostwa, na podstawie pisemnego wniosku tych osób.
5. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni
6. Po śmierci członka Spółdzielnia wypłaci kwotę wpłaconą z tytułu udziału osobie wskazanej w postanowieniu sądowym stwierdzającym nabycie spadku lub w akcie notarialnym poświadczającym dziedziczenie.
7. Wpłacone udziały nie podlegają waloryzacji.



## 4. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

### § 12

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,
  - 3) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
  - 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 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, sprzecznych z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka.
  - 9) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa.
  - 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 zakładania księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 13) prawo do korzystania w danej nieruchomości z wszelkich urządzeń i pomieszczeń wspólnych, na warunkach określonych w regulaminie użytkowania lokali oraz porządku domowego,
  - 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.

### § 13

Członek obowiązany jest :

1. Przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
2. Uzupelnic wkład budowlany w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysluguje spoldzielcze prawo do lokalu,
3. Uiszczac terminowo oplaty zwiazane z: eksploatacja i utrzymaniem nieruchomosci w czesciach przypadajacych na lokal, eksploatacja i utrzymaniem nieruchomosci stanowiacych mienie Spoldzielni oraz pokrywaniem zobowiazan Spoldzielni z innych tytulow,
4. Uczestniczyc w pokrywaniu strat Spoldzielni,
5. Zawiadamiac Spoldzielnie o zmianie imienia, nazwiska i adresu zamieszkania.
6. Korzystac z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi okreslonymi przez Spoldzielnie, oraz utrzymac swoj lokal w nalezytym stanie.
7. Korzystac z pomieszczen i urzadzen wspolnych w sposob nie utrudniajacy korzystania z nich innym.
8. Zawiadomic Spoldzielnie na piśmie o kazdorazowej zmianie ilosci osob uprawnionych do korzystania z lokalu mieszkalnego lub uzytkowego oraz innych okolicznosciach majacych wplyw na zmianę wysokości opłat.
9. Pisemnie powiadomic Spoldzielnie o wynajeciu lub oddaniu w bezplatne uzywanie lokalu.
10. Zawiadomic Spoldzielnie o wynajeciu lokalu na inne cele niz okreslone w umowie o ustanowienie prawa do lokali,
11. Przestrzegac regulaminu porzadku domowego,
12. Dbac o dobro i rozwój Spoldzielni oraz poszanowanie mienia Spoldzielni i o jej zabezpieczenie,
13. Niezwlocznie udostepnic lokal wraz z pomieszczeniami pomocniczymi w celu usuniecia awarii wywolujacej szkode lub zagrazajacej bezposrednio powstaniem szkody,
14. Udostepnic lokal wraz z pomieszczeniami pomocniczymi w celu dokonania okresowego, a w szczegolnie uzasadnionych wypadkach rowniez doraźnego przeglądu stanu wyposazenia lokalu oraz ustalenia niezbednych prac i ich wykonania. instalacji C.O., wodno- kanalizacyjnej, elektrycznej, wentylacyjnej, gazowej, przewodow kominowych,
15. W uzasadnionych przez Spoldzielnie przypadkach udostepnic lokal wraz z pomieszczeniami pomocniczymi w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawce majatkowego.
16. Udostepnic lokal wraz z pomieszczeniami pomocniczymi w celu kontroli sprawnosci zainstalowanych w lokalu urzadzen pomiarowych i podzielnikow

- oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
17. Wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni,
  18. Opróżnić lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu po wygaśnięciu do niego tytułu prawnego wraz ze wszystkimi osobami wywodzącymi swoje prawa od członka Spółdzielni.

## 5. USTANIE CZŁONKOSTWA

### § 14

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
  - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 6) podjęcia przez obliczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali;
  - 7) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości,
  - 8) rezygnacji członka posiadającego prawo odrębnej własności lokalu;
  - 9) z chwilą rozwiązania stosunku członkostwa,
  - 10) z chwilą śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w dniu jej ustania.
  - 11) z chwilą upływu terminu wypowiedzenia złożonego Zarządowi.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni.

### § 15

1. Członek posiadający prawo odrębnej własności lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc 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.





## 5.1. Wykreślenie i wykluczenie

### § 16

(wykreślony)

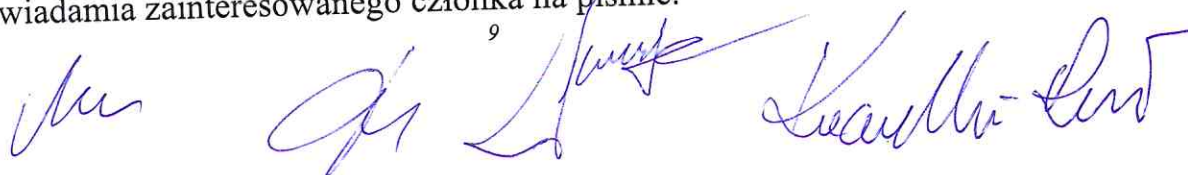
## 6. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

### § 17

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

### § 18

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie rozpoznania wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.



2. W razie odmownego rozpoznania 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 wewnątrzspółdzielczym.

### § 19

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.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

### § 20

1. 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.
2. 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.

### § 21

1. Uchwały organów w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym powinny być doręczone członkom pisemnie listami poleconymi.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na wskazany przez członka adres w aktach członkowskich. Pisma zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. From left to right, there are four distinct signatures. The second signature from the left includes a small superscript '10' above it. The signatures are written in a cursive, somewhat stylized script.

## 7. ORGANY SPÓŁDZIELNI

### § 22

1. Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd,

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 nieposiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu bierze on udział przez swego przedstawiciela ustawowego.

### 7.1. Walne Zgromadzenie

### § 23

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 (osób prawnych), 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.
5. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

#### § 24

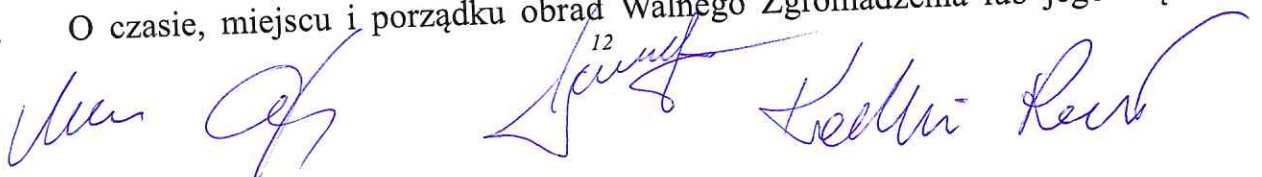
1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub za pośrednictwem pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Pełnomocnictwo, pod rygorem nieważności powinno być udzielone na piśmie i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
4. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
5. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów i praw do lokali.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone.
7. W Walnym Zgromadzeniu członkowie Spółdzielni uczestniczą z prawem zabierania głosu i głosowania. Inne zaproszone osoby mogą zabierać głos, jednakże bez prawa głosowania.
8. 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.

#### § 25

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. *(wykreślony)*
5. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd Spółdzielni po konsultacji z Radą Nadzorczą.

#### § 26

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części



zawiadamia się na piśmie członków Spółdzielni, 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.

2. Zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia (poszczególnych jego części) zarząd wywiesza na tablicach informacyjnych wszystkich klatek schodowych i w siedzibie Spółdzielni. Ponadto zawiadomienie zamieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. Zawiadomienie powinno zawierać informację o:
  - a) czasie, miejscu i porządku obrad,
  - b) miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad wraz z informacją o prawie członka Spółdzielni do zapoznania się z tymi dokumentami.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członka Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.
5. Porządek obrad uzupełniony o zgłoszone sprawy i projekty uchwały przez członków Spółdzielni, Zarząd wywiesza w budynkach mieszkalnych na poszczególnych klatkach oraz zamieszcza na stronie internetowej Spółdzielni najpóźniej na 10 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. Projekty uchwał powinny być wykładane w lokalu Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
7. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
8. Zarząd przygotowuje projekty uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni pod względem formalnym i przedkłada jej pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu.
9. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków Spółdzielni w terminach i w sposób określony w statucie. Wyjątkiem jest uchwała o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
10. 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. Zgłoszenie kandydata na członka Rady Nadzorczej powinno uzyskać pisemne poparcie co najmniej 10 członków Spółdzielni.
11. Walne Zgromadzenie i jego części są zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych członków.
12. Podejmowanie uchwał następuje zwykłą większością głosów – oprócz spraw, dla których ustawa lub statut wymagają większości kwalifikowanej.
13. Głosowanie nad uchwałami odbywa się jawnie za wyjątkiem wyborów do



- organów Spółdzielni i odwołania członków organów oraz jeżeli zażąda tego 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
14. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

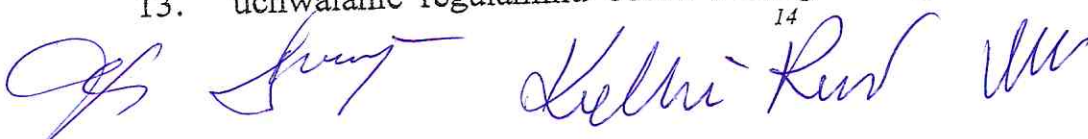
#### § 27

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego poszczególnych części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez niego członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający każdą część Walnego Zgromadzenia zarządza wybór Prezydium części Walnego Zgromadzenia w składzie: 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.

#### § 28

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 uchwał 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 sprawach nieustanowionych dla innych organów.

### § 29

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący, sekretarz i protokolant Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia odbycia ostatniej części Zgromadzenia.
2. Jeżeli podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały stanowią załączniki do protokołu, osoby które podpisują protokół i podpisują również załączniki.
3. Protokoły i inne materiały dotyczące obrad i głosowania przechowuje Zarząd Spółdzielni przez okres 10 lat.
4. 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.

### § 30

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. Tryb zaskarżania uchwał reguluje Ustawa Prawo Spółdzielcze.

## 7.2. Rada Nadzorcza

### § 31

1. Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.
2. Członków Rady Nadzorczej i ich zastępców wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, umocowana przez osobę prawną.
4. Rada Nadzorcza składa się od 5 do 7 członków.
5. 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.



6. Kandydat na członka Rady Nadzorczej składa oświadczenie o niekaralności oraz, że nie jest zadłużony wobec Spółdzielni.
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.

### § 32

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 zawieszzonego 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.

### § 33

Tryb wyboru do Rady Nadzorczej oraz Prezydium określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.

### § 34

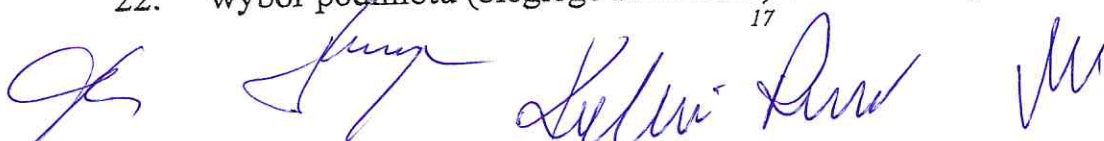
Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :

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 regulaminów Spółdzielni Mieszkaniowej.
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. uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawianie wniosków z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
13. uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
14. podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości,
15. uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
16. uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych w ramach utworzonych funduszy celowych,
17. uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże,
18. uchwalanie zasad rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów budowlanych (równowartości spółdzielczego prawa do lokalu),
19. określenie lokali przeznaczonych do wynajmu i określanie kryteriów wyboru najemców,
20. uchwalanie zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, oraz ciepłej i zimnej wody z mieszkańcami,
21. uchwalanie obowiązku naliczania odsetek za zwłokę w terminowym uiszczeniu opłat.
22. wybór podmiotu (biegłego rewidenta) do badania sprawozdania finansowego



- Spółdzielni,
23. 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 ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,

### § 35

1. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi oraz dokumenty i sprawdzać bezpośrednio stan majątku,
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

### § 36

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.

### § 37

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania zwołuje Zarząd Spółdzielni w terminie 7 dni od Walnego Zgromadzenia dokonującego wyboru,
2. Rada Nadzorcza na pierwszym posiedzeniu wybiera, ze swojego grona, w głosowaniu tajnym Prezydium w składzie: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego, Sekretarz oraz dokonuje wyboru Prezydium.
3. Tryb wyboru Prezydium określa Regulamin Rady Nadzorczej
4. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.



## § 38

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 zgodnie z Ustawą o minimalnym wynagrodzeniu za pracę z dnia 10.10.2002 r. za wyjątkiem Przewodniczącego i Sekretarza Rady, których wynagrodzenie wynosi 25% wymienionego wynagrodzenia.

## § 39

Wewnętrzna struktura 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.

### 7.3. Zarząd

## § 40

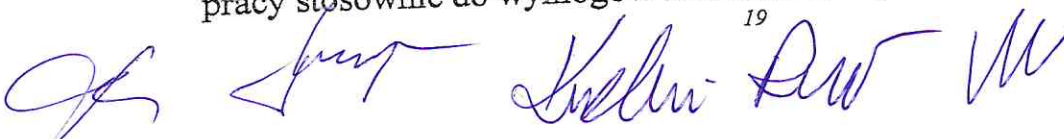
Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

## § 41

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 powołuje na czas nieokreślony 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 większości 2/3 głosów.
4. 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.

## § 42

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu nawiązany będzie stosunek pracy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza reprezentowana przez dwóch członków Rady 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
5. Członek Zarządu może zrzec się członkostwa w tym organie za wypowiedzeniem dokonany w takim czasie, aby istniała możliwość uzupełnienia składu Zarządu oraz wprowadzenie nowego Członka w czynności.

### § 43

Do zakresu działania Zarządu należy :

1. podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
2. zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntu,
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. prowadzenie rejestru członków Spółdzielni,
8. sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
9. prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
10. zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
11. sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
12. udzielanie pełnomocnictw,
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. ustalanie wysokości opłat za dzierżawę ogródków przydomowych,
21. podejmowanie uchwał w sprawach skreślenia z Rejestru członków osób, które posiadają prawo odrębnej własności lokalu i złożyły pisemne wypowiedzenie członkostwa,
22. pozostałe sprawy niezastrzeżone dla innych organów.



## § 44

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

## § 45

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.

## § 46

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.

## § 47

Zarząd może 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.

## 8. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

### § 48

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

1. ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność Spółdzielni.
2. wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność Spółdzielni.

### § 49

Tytuły prawne do lokali w budynkach będących własnością Spółdzielni stanowią:

1. przydział lokalu na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wydany przed dniem 24.04.2001 r.,



2. umowa o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta przed dniem 31 lipca 2007 roku,
3. umowa ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu,
4. umowa najmu,
5. ekspektatywa własności,
6. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

## 8. 1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

### § 50

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie do Spółdzielni.

### § 51

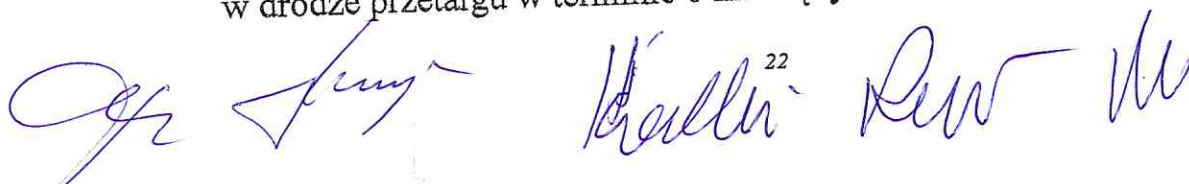
Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

### § 52

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.

### § 53

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.



## § 54

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

## § 55

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.

## § 56

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.

### 8.2. Najem lokali

## § 57

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym do których nie może ustanowić prawa odrębnej własności lokalu.
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. Najemców lokali obowiązują regulaminy.

 23

### 8.3. Najem lokali użytkowych i garaży

#### § 58

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe i garaże. Podejmowanie rozstrzygnięć w tym zakresie należy do wyłącznej kompetencji Zarządu.
2. Szczegółowe zasady używania wynajętych lokali użytkowych i garaży, prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość opłat, czas trwania najmu, jego przedmiot określa umowa najmu.
3. Do stosunku najmu mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz innych obowiązujących ustaw.
4. Garażem w rozumieniu Statutu jest samodzielny lokal użytkowy wybudowany na gruncie będącym w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni lub stanowiącym jej własność.

#### § 59

1. Najemcami lokali użytkowych i garaży mogą być osoby fizyczne i prawne również niebędące członkami Spółdzielni.
2. Roszczenie o zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego przysługuje osobie, która zaoferuje najkorzystniejsze warunki najmu.

#### § 60

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

#### § 61

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego bądź 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.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego bądź garażu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
3. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do garażu członek jest obowiązany garaż opróżnić.





## 9. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

### § 62

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym, winien być przez Spółdzielnię zbyty na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, w drodze przetargu nieograniczonego, w formie licytacji ustnej.
2. Cena wywoławcza jest równa wartości lokalu określonej operatem szacunkowym.

#### 9. 1. Zamiana lokali.

### § 63

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.

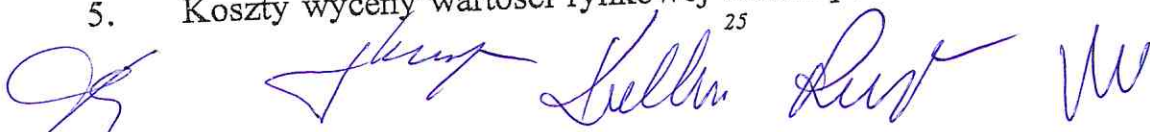
## 10. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

### § 64

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

### § 65

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.
3. 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.
4. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę przeniesienia własności lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
5. Koszty wyceny wartości rynkowej lokalu ponosi wnioskujący zmianę tytułu



- prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
6. 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.

#### § 66

1. 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.
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 osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### 11. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

#### § 67

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści swoim członkom.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat z tego tytułu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

#### § 68

Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali nie będącym członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych.

 26

## § 69

Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

## § 70

1. Zysk Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa zasila fundusze statutowe Spółdzielni zgodnie z podziałem określonym każdorazowo przez Walne Zgromadzenie z tym, że co najmniej 5% nadwyżki przeznaczana się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.

## § 71

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 4) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
  - 5) inne fundusze celowe

## § 72

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego, a w następnej kolejności z pozostałych funduszy własnych Spółdzielni.

## § 73

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w Statucie obowiązują przepisy odrębne.
2. Rokiem obrachunkowym dla Spółdzielni jest rok kalendarzowy.

## § 74

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



## 12. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

### § 75

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

## 13. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

### § 76

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

### § 77

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

Powyższy Tekst jednolity został przyjęty uchwałą nr 24/2022 przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze w dniach 07-09.12.2022 roku

Andrzej Szewczyk  
Sreha Nowak  
Krzysztof Rello  
Mariankowski  
Krzysztof