

**“STATUT**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej Spółdzielczy Samopomocowy Dom Inwalidów Wojennych i**  
**Wojskowych w Warszawie**  
**(tekst jednolity)**

Spółdzielnia Mieszkaniowa Spółdzielczy Samopomocowy Dom Inwalidów Wojennych i Wojskowych w Warszawie jest organizacją środowiskową zrzeszającą żołnierzy Polski Walczącej o Wolność i Niepodległość i Demokrację, więźniów obozów koncentracyjnych oraz ofiar prześladowań i dyskryminacji przez okupantów. Podstawowym założeniem działalności jest zapewnienie współtowarzyszom walki i męczeństwa oraz inwalidom wojennym i wojskowym godziwych warunków mieszkaniowych i bytowych.

**I. Postanowienie ogólne**

**§ 1**



Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielni Mieszkaniowej Spółdzielczy Samopomocowy Dom Inwalidów Wojennych i Wojskowych w Warszawie.

## § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest m. ST. Warszawy, ul. Ksawerów 30.
2. Spółdzielnia działa na terenie m. ST. Warszawy.
3. Spółdzielnia została powołana do życia na mocy uchwały podjętej na zebraniu członków-założycieli w dniu 21.06.1985r.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

## § 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych.
2. Spółdzielnia może, według uzgodnionych warunków, wynajmować w interesie Spółdzielni lokale użytkowe w budynku stanowiących jej własność.
3. Dla realizacji swych zadań Spółdzielnia:
  - a) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste;
  - b) buduje lub nabywa domy mieszkalne, pomieszczenia użytkowe oraz inne pomieszczenia gospodarcze i pomocnicze;
  - c) prowadzi działalność remontowa i usługową dla własnych potrzeb;
  - d) można organizować działalność społeczno- kulturalną, samopomocową, opiekę zdrowotną oraz działalność rehabilitacyjną;
  - e) prowadzi gospodarkę zasobami Spółdzielni;
  - f) ma prawo współdziałać z wszelkimi podmiotami dla realizacji potrzeb spółdzielców, w szczególności może tworzyć z tymi podmiotami spółdzielnie, spółki prawa handlowego, podejmować współpracę w ramach umów prawa cywilnego.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego statutu.
5. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej własność, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni.

## II. Członkowie Spółdzielni

### § 4

1. Członkami – Założycielami Spółdzielni są osoby fizyczne, obejmujące inwalidów wojennych i wojskowych oraz podopiecznych Związku Inwalidów Wojennych i Wojskowych R.P., którzy z chwilą zarejestrowania Spółdzielni wykazali swoje uprawnienia dokumentami w postaci:
  - aktualnej legitymacji ZUS dla inwalidy wojennego i podopiecznego po inwalidzie, względnie
  - aktualnej legitymacji Wojskowego Biura Emerytalnego dla inwalidów wojskowych, oraz
  - aktualnego zaświadczenia o Uprawnieniach Kombatantów i Osób Represjonowanych.
2. 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”; lub
  - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
4. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z

17

zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

5. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Powyższe uprawnienie dotyczy też spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta prawa odrębnej własności lokalu.

## § 5

1. 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;
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
- 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni,

2. Członkostwo w spółdzielni powstaje również z chwilą nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez licytanta, spadkobiercę lub zapisobiercę.

3. Warunkiem uzyskania członkostwa w spółdzielni przez właściciela (spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta) prawa odrębnej własności lokalu jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, a także inne dane przewidziane w statucie.

## III. Prawa i obowiązki członków

### § 6

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

1. Czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni oraz prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością, a także branie udziału w realizacji jej zadań statutowych,
2. Prawo do uzyskania własności przydzielonego wcześniej lokalu,
3. Prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
4. Prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu bądź sprzecznych z dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka.
5. Prawo do przeglądania sprawozdań finansowych oraz przeglądania protokołów posiedzeń organów samorządowych,
6. Prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,

7. Prawo zbierania podpisów w celu spowodowania zwołania Walnego Zgromadzenia,
8. Prawo do zawarcia ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu po spełnieniu przez członka wymogów ustawowych,
9. Prawo do żądania przedstawienia przez Spółdzielnię kalkulacji wysokości opłat za używanie lokalu.

#### § 7

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

1. Przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów oraz innych uchwał organów Spółdzielni"
2. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych
3. Uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
4. Uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
5. Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych,
6. Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
7. Zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
8. Niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
9. Udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
10. Udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
11. Udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
12. Wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

#### IV. Wpisowe, udziały i opłata na fundusz społeczno – wychowawczy

##### § 8

1. Członek zobowiązany jest wnieść zadeklarowane do dnia 9 września 2017 roku udziały oraz wpisowe. Po tym dniu członkostwo powstaje zgodnie z art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Od dnia 9 września 2017 roku nie deklaruje się, ani nie wpłaca wpisowego i udziałów określonych w art. 16 ustawy Prawo Spółdzielcze.
3. Członek, który dokonał wpłaty udziałów, nie może żądać ich zwrotu przed ustaniem członkostwa.
4. Członek, który wpłacił udziały może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawa z tego tytułu nie należą do spadku.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi. Udziały zwraca się w wartości nominalnej. Udziały byłego członka wypłaca się w ciągu 3 miesięcy po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało jego członkostwo.
6. Jeśli od ustania członkostwa udziały nie zostaną w ciągu trzech lat podjęte przez byłego członka lub osobę uprawnioną, zwiększają one fundusz zasobowy Spółdzielni.

#### V. Wkłady

##### § 9

Wkład budowlany członek obowiązany jest wnieść w terminie i w sposób ustalony przez Zarząd, w oparciu o odpowiednią uchwałę Rady Nadzorczej.



## VI. Ustanie członkostwa

### § 10

Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego 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) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania,
- 7) w innych przypadkach przewidzianych prawem.

### § 11

1. Członek – założyciel oraz członek – właściciel prawa 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 30 dni i rozpoczyna się od następnego dnia po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka, o którym mowa w ust.1, okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka, o którym mowa w ust.1, ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### § 12 (skreślony)

### § 13 (skreślony)

### § 14

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a osobę prawną - ze skutkiem od dnia jej ustania.

## VII. Skutki ustania członkostwa

### § 15 (skreślony)

### § 16

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 wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobiercy 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.

### § 17

1. 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

*Am*

*Am*

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.

2. W razie ustania małżeństwa wskutek orzeczenia rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu będące małżeńską wspólnością ustawową pozostanie współwłasnością byłych małżonków w częściach ułamkowych.

#### § 18

1. Zarząd może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości w przypadku:
  - a) długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 25 ust. 1 – 3 Statutu, albo
  - b) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo
  - c) niewłaściwego zachowania się tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

### VII. Formy występowania prawa do lokalu

#### § 19

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- a) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- b) prawo odrębnej własności lokalu.

### IX. Zasady uzyskiwania prawa do lokalu

#### § 20

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Jest ono prawem zbywalnym, dziedzicznym i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygasa, 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 Spółdzielni.
4. 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.

#### § 21

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

### X. Przekształcenie prawa do lokalu w prawo odrębnej własności



## § 22

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - a) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
  - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
5. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, jeżeli statut spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w ust. 1a i 1 b niniejszego paragrafu.
6. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami ust. 3 i 4 niniejszego paragrafu.

## XI. Używanie lokali i opłaty

### § 23

Członek, który otrzymał przydział lokalu lub z którym została zawarta umowa o ustanowienie prawa do lokalu, uprawniony jest do jego użytkowania wraz z osobami współzamieszkałymi.

### § 24

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

### § 25

1. Członkowie spółdzielni 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

Ab

hbr 22

- 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.
3. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
  4. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
  5. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 4 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
  6. Opłaty, o których mowa w ust. 1 – 3 wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.
  7. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w ust. 1 – 3 powstaje z chwilą otrzymania lokalu do użytku.
  8. Członek korzystający ze świadczeń i usług Spółdzielni nie związanych bezpośrednio z użytkowaniem lokalu ponosi opłaty w wysokości rzeczywistych kosztów tych świadczeń i usług.
  9. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą odpłatnie korzystać ze świadczeń i usług Spółdzielni, o których mowa w ust. 2 na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
  10. Członek nie może potrącać swych należności od Spółdzielni z opłatami, o których mowa w ust. 1 – 3.
  11. Od nie wpłaconych należności z tytułu opłat, o których mowa w ust. 1 – 3, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
  12. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. O zmianie 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 ust. 1-2, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
  13. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, a po jego wyczerpaniu – na drodze sądowej. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący 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.

## XII. Najem lokali użytkowych

### § 26

1. Spółdzielnia może lokale użytkowe stanowiące jej własność wynajmować na warunkach określonych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
2. Najemca lokalu użytkowego nie może oddać tego lokalu w całości lub w części w podnajem albo w bezpłatne używanie bez zgody Spółdzielni.

93

h3



### XIII. Gospodarka Spółdzielni

#### § 27

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku gospodarczego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

#### § 28

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo – finansowych.
2. Sprawozdania roczne, łącznie z rachunkiem wyników wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo je przejrzeć.

#### § 29

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:
  - a) udziałowy
  - b) zasobowy wkładów budowlanych
  - c) remontowy zasobów mieszkaniowych
2. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 30

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej i ciepłej wody - bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu.
2. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale.
3. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
  - a) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych
  - b) naprawy okien i drzwi
  - c) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń
  - d) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznie usuwanie ich niedrożności,
  - e) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów
  - f) malowanie okien od strony wewnętrznej.
4. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.
5. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

#### § 31

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady budowlane członków. W

 24

przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

#### XIV. Organy Spółdzielni

##### § 32

Organami Spółdzielni są:

- a) Walne zgromadzenie,
- b) Rada Nadzorcza,
- c) Zarząd.

##### A. Walne Zgromadzenie

##### § 33

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

##### § 34

1. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
2. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
4. Pełnomocnictwo określone w ust. 3 może być jednorazowe lub rodzajowe.
  - a) winno zawierać: imię i nazwisko, PESEL pełnomocnika i osoby udzielającej pełnomocnictwa.
  - b) powinno być złożone nie później niż przed otwarciem Walnego Zgromadzenia,
  - c) w przypadku stawienia się osobiście na Walne Zgromadzenie przez członka udzielającego pełnomocnictwa, udzielone pełnomocnictwo traci moc,
5. Członek zarządu spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu.

##### § 35

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno – kulturalnej,
2. Rozpatrywanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach, udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3. Wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej oraz członków Zarządu,
4. Podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
5. Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobie pokrycia strat,
6. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
7. Określanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady

- Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji,
9. Uchwalanie zmian statutu,
  10. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego,
  11. Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  12. Uchwalanie regulaminów Walnego Zgromadzenia,
  13. Uchwalanie zasad rozliczania kosztów inwestycji na poszczególne lokale oraz zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni,
  14. Ustalanie zasad przewłaszczenia lokali na rzecz członków Spółdzielni.

### § 36

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku najpóźniej do dnia 30 czerwca. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd Spółdzielni w każdym czasie.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - a) Rady Nadzorczej,
  - b) przynajmniej jednej czwartej członków,
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na pisemnym wniosku z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
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 uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w zdaniu poprzedzającym 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.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
7. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych..

### § 37

1. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej lub Zarządu, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
3. Zawiadomienie doręcza się poprzez: wywieszenie na tablicy ogłoszeniowej oraz wrzucenie do skrzynek pocztowych (odbiorczych) poszczególnych lokali. Dodatkowo zawiadomienie przekazywane jest pocztą elektroniczną w przypadku przekazania przez członka Spółdzielni adresu poczty elektronicznej bądź na wskazany w

Am

WZ 26

dokumentach członkowskich adres do korespondencji, za pośrednictwem poczty listem zwykłym. Niezależnie od powyższego doręczenia, Spółdzielnia umieszcza zawiadomienie na tablicy ogłoszeń umieszczonej w biurze Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

### § 38

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony zgodnie z § 37 Statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków. 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 Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - a) 3/4 oddanych głosów – dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadkach postawienia jej w stan likwidacji
  - b) 2/3 oddanych głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu, połączenia Spółdzielni z inną spółdzielnią, odwołaniu członka Rady Nadzorczej oraz członka Zarządu
6. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru członków Rady Nadzorczej i Zarządu. Na żądanie jednej dziesiątej obecnych na Walnym Zgromadzeniu przewodniczący zarządza głosowanie tajne również w innych sprawach.
7. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia oraz Protokolanta.
8. Protokół Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd przez co najmniej 10 lat.
9. Członkowie zarządu i rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

### § 39

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 zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenie członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Jeśli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania- wciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

### § 40

Tryb prowadzenia Walnego Zgromadzenia, przeprowadzanie wyborów oraz podejmowanie uchwał określa regulamin.

## B. Rada Nadzorcza

### § 41

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór na działalnością spółdzielni.

 27

#### § 42

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 5 osób wybieranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na wspólną trzyletnią kadencję.
2. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów.
3. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
4. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybrani ponownie.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - a) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
  - b) zrzeczenia się mandatu
  - c) ustania członkostwa w Spółdzielni.

#### § 43

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności zdrowotnej i społeczno – kulturalnej,
2. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz bilansów,
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno – gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków.
3. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, nabycia zakładu, przyjęcia w administrację budynków nie stanowiących własności Spółdzielni,
4. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz wystąpienia z nich,
5. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
6. Zawieszanie w czynnościach członków Zarządu wybranych przez Walne Zgromadzenie, jeżeli ich działalność była sprzeczna z przepisami prawa lub statutu,
7. Rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
8. Rozpatrywanie skarg na działanie Zarządu,
9. Opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu,
10. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu,
11. Uchwalanie regulaminów: Zarządu; przyjmowania członków, przydziału i zmiany lokali; używania lokali i zasad porządku domowego; a także innych regulaminów w sprawach nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
12. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu; do reprezentowania Spółdzielni w tych sprawach uprawnieni są wyłącznie dwaj członkowie Rady Nadzorczej, w tym Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca,
13. żądanie od Zarządu przedstawia wymaganych przez Radę sprawozdań i wyjaśnień, przeglądanie ksiąg i dokumentów oraz sprawdzanie bezpośrednio



28

- stanu majątku Spółdzielni,
14. Uczestniczenie w lustracji Spółdzielni prowadzonej przez uprawnione organy,
  15. wydawanie opinii w sprawie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie,
  16. Zgłaszanie wniosku o udzielenie absolutorium Zarządowi.

#### § 44

1. Rada nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza oraz powołuje w miarę potrzeby komisje ustalając zakres ich działalności.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępca, sekretarz oraz przewodniczący komisji Rady stanowią jej Prezydium,
3. Zadaniem Prezydium jest organizacja pracy Rady Nadzorczej.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni, czy jej służb etatowych.

#### § 45

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym z wyjątkiem dotyczącym spraw osobowych, które podejmowane są w głosowaniu tajnym. Na żądanie co najmniej jednego członka Rady Nadzorczej przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach.

#### § 45A

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i przysługuje:

- 1) Przewodniczącemu Rady Nadzorczej – 30 %
- 2) pozostałym Członkom Rady Nadzorczej - 25 %  
- minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

#### § 46

Regulamin Rady Nadzorczej określa tryb jej obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady, jej Prezydium i komisji.

### C. Zarząd

#### § 47

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

#### § 48

1. Zarząd składa się z 2 do 5 osób. Członków Zarządu wybiera w tajnym głosowaniu Walne Zgromadzenie.
2. Członek Zarządu może zostać w każdej chwili odwołany przez Walne Zgromadzenie. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Członkiem zarządu może być również osoba niebędącą członkiem spółdzielni.

#### § 49

1. Zarząd składa sprawozdania z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
2. Zarząd rozpatruje wnioski i opinie zgłoszone w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie.

### § 50

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

1. Podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków Spółdzielni oraz przydziału lokali mieszkalnych,
2. Sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności zdrowotnej i społeczno – wychowawczej,
3. Prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach ustalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
4. Zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
5. Sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych i przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
6. Zaciąganie kredytów bankowych w granicach określonych przez walne Zgromadzenie,
7. Udzielanie pełnomocnictwa,
8. Współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,

### § 51

1. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powołać kierownika bieżącej działalności gospodarczej.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

### § 52

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### § 53

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowi Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

### § 54

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

### Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

### § 55

(skreślony)

### Postanowienia końcowe.



## § 56

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym statucie mają zastosowanie odpowiednie przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w zakresie w niej nieuregulowanym przepisy Ustawy – Prawo Spółdzielcze."

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem zarejestrowania zmian Statutu przez sąd rejestrowy.

Wynik głosowania jawnego – obecnych: 16 za uchwałą – 16 przeciw 0, wstrzymało się 0.

ad 16 . Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę:

**Uchwała Nr 37**  
**Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**„Spółdzielczy Samopomocowy Dom Inwalidów Wojennych i Wojskowych”**  
**w Warszawie**  
**z dnia 21 czerwca 2018 roku**

### w sprawie przyjęcia Regulaminu Walnego Zgromadzenia

1. Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Spółdzielczy Samopomocowy Dom Inwalidów Wojennych i Wojskowych” w Warszawie niniejszym przyjmuje Regulamin Walnego Zgromadzenia w następującym brzmieniu.

## REGULAMIN

**Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**"Spółdzielczy Samopomocowy Dom Inwalidów Wojennych i Wojskowych"**  
**w Warszawie, ul. Ksawerów 30**

### § 1

1. Walne Zgromadzenie działa na mocy przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2017, poz. 1560z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2018 r. , poz. 845), postanowień Statutu Spółdzielni i niniejszego Regulaminu.

2. Niniejszy Regulamin określa tryb i sposób obradowania oraz podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie.

### § 2

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

### § 3

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno – kulturalnej,
2. Rozpatrywanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach, udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3. Wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej oraz członków Zarządu,
4. Podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
5. Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobie pokrycia strat,
6. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
7. Określanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. Uchwalanie zmian statutu,
9. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub





- wystąpienia z niego,
10. Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  11. Uchwalanie regulaminów Walnego Zgromadzenia,
  12. Uchwalanie zasad rozliczania kosztów inwestycji na poszczególne lokale oraz zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni,
  13. Ustalanie zasad przewłaszczenia lokali na rzecz członków Spółdzielni.

#### §4

2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku najpóźniej do dnia 30 czerwca. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd Spółdzielni w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - a) Rady Nadzorczej,
  - b) Przynajmniej jednej czwartej członków.

#### § 5

1. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej lub Zarządu, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
3. Zawiadomienie doręcza się poprzez: wywieszenie na tablicy ogłoszeniowej oraz wrzucenie do skrzynek pocztowych (odbiorczych) poszczególnych lokali. Dodatkowo zawiadomienie przekazywane jest pocztą elektroniczną w przypadku przekazania przez członka Spółdzielni adresu poczty elektronicznej bądź na wskazany w dokumentach członkowskich adres do korespondencji, za pośrednictwem poczty listem zwykłym. Niezależnie od powyższego doręczenia, Spółdzielnia umieszcza zawiadomienie na tablicy ogłoszeń umieszczonej w biurze Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

#### § 6

1. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika."
2. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
4. Pełnomocnictwo określone w ust. 3 może być jednorazowe lub rodzajowe.
  - a) winno zawierać: imię i nazwisko, PESEL pełnomocnika i osoby udzielającej pełnomocnictwa.
  - b) powinno być złożone nie później niż przed otwarciem Walnego Zgromadzenia,
  - c) w przypadku stawienia się osobiście na Walne Zgromadzenie przez członka udzielającego pełnomocnictwa, udzielone pełnomocnictwo traci moc.
5. Członek zarządu spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu.

13

32

6. W Walnym Zgromadzeniu mogą wziąć udział zaproszone osoby z głosem doradczym. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
7. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
8. Każdemu członkowi na Walnym Zgromadzeniu przysługuje tylko jeden głos.

#### § 7

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony zgodnie z § 37 Statutu i § 5 niniejszego Regulaminu.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków, z zastrzeżeniem ust.3.
3. 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 Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
4. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

#### § 8

- 1.. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
2. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Większość kwalifikowana wymagana jest:
  - a) 3/4 oddanych głosów – dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadkach postawienia jej w stan likwidacji
  - b) 2/3 oddanych głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu, połączenia Spółdzielni z inną spółdzielnią, odwołaniu członka Rady Nadzorczej oraz członka Zarządu.
4. W głosowaniu oblicza się ilość głosów oddanych "za" i "przeciw", głosy wstrzymujące nie są liczone przy zwykłej większości głosów. Przy większości kwalifikowanej – głosy wstrzymujące liczy się jak głosy przeciwne.
5. Wyniki głosowania ogłasza Przewodniczący Zgromadzenia.

#### § 9

1. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Głosowanie w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej i Zarządu odbywa się tajnie.
3. Na żądanie jednej dziesiątej obecnych na Walnym Zgromadzeniu przewodniczący zarządza głosowanie tajne również w innych sprawach.
4. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
5. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

#### § 10

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny delegowany członek Rady Nadzorczej, stwierdzając jednocześnie prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia.
2. Następnie Przewodniczący Rady Nadzorczej zarządza głosowanie w przedmiocie wyboru Przewodniczącego Zgromadzenia oraz protokolanta (Sekretarza). Wybór odbywa się w głosowaniu jawnym.

#### § 11



1. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swojego grona 3 - osobową Komisję Mandatowo – Skrutacyjną, której zadaniem jest obliczenia wyników głosowania i podania tych wyników Przewodniczącemu, a także dokonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania.
2. Uchwały komisji zapadają zwykłą większością głosów, przy czym każdy członek komisji posiada jeden głos. Każdy członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu swój sprzeciw z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia.
3. Komisja spisuje protokół ze swej działalności. Protokół podpisany przez przewodniczącego i sekretarza przewodniczący komisji przekazuje Przewodniczącej Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący komisji składają sprawozdania z czynności komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu.
4. Członkiem Komisji nie może być osoba będąca kandydatem na członka Rady Nadzorczej.

#### § 12

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając członkom głosu w kolejności zgłoszenia się. Za zgodą obecnych dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
2. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej oraz zaproszonym gościom przysługuje prawo zabrania głosu poza kolejnością.
3. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę każdemu mówcy, jeżeli odbiega on od zagadnienia będącego przedmiotem dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień przez Walne Zgromadzenie. Niestosującym się do uwag Przewodniczącego może być odebrany głos.
4. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłoszenia.
5. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania dotyczące:
  - a) głosowania bez uprzedniej dyskusji,
  - b) przerwania lub zakończenia dyskusji,
  - c) zamknięcia listy mówców,
  - d) ograniczenia czasu przemówień,
  - e) zarządzenia przerwy w obradach,
  - f) kolejności i sposobu uchwalenia wniosków,
  - g) uchylenia zarządzenia przewodniczącego.
6. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
7. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu mogą zgłaszać oświadczenia do protokołu Zgromadzenia.

#### § 13

1. Uczestniczący w obradach walnego zgromadzenia członkowie mogą zgłaszać dowolną liczbę kandydatów na listę wyborczą do Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. Nie można być jednocześnie członkiem rady i zarządu tej samej spółdzielni.
3. W skład rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni lub pełnomocnikami zarządu oraz osoby pozostające z członkami zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
4. Zgłoszenia kandydatur na członków Zarządu i Rady Nadzorczej przyjmuje komisja Mandatowo - Skrutacyjna. Zgłaszając kandydata nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu, należy przedłożyć Prezydium Zgromadzenia jego pisemną zgodę na kandydowanie. Kandydaci obecni na Walnym Zgromadzeniu na wezwanie Przewodniczącego składają ustne oświadczenie co do zgody na kandydowanie.
5. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie kart wyborczych na ręce Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej.
6. Liczbę oddanych głosów na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo - Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji przekazuje wyniki głosowania Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.



#### § 14

1. Przewodniczący Walnego lub osoba przez niego upoważniona odczytuje Walnemu Zgromadzeniu treść projektów uchwał zgłoszonych uprzednio w trybie ustawowym przez Zarząd, Radę Nadzorczą i członków Spółdzielni wraz ze zgłoszonymi do nich w trybie ustawowym poprawkami.
2. Po wysłuchaniu wypowiedzi, Przewodniczący zarządza głosowanie nad projektami uchwał i poprawek.
3. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący informuje zebranych, jakie projekty wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Poprawki do uchwały głosuje się przed uchwałą, a poprawki najdalej idące, dotyczące omawianego punktu porządku obrad, są głosowane w pierwszej kolejności.
4. Głosowanie w sprawie udzielenia Zarządowi absolutorium, odbywa się po rozpatrzeniu sprawozdania z działalności Zarządu z wykonania zaleceń lustracyjnych, sprawozdania i wniosków Rady Nadzorczej oraz odczytaniu ewentualnych oświadczeń członków z zastrzeżeniami co do działalności Zarządu.
5. Głosowanie w sprawie absolutorium odbywa się oddzielnie w stosunku do każdego członka Zarządu Spółdzielni.

#### § 15

Sprawy nieuregulowane w regulaminie rozstrzyga Przewodniczący Walnego Zgromadzenia.

#### § 16

Po wyczerpaniu wszystkich spraw objętych porządkiem obrad Przewodniczący ogłasza Walne Zgromadzenie za zamknięte.

#### § 17

Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez Przewodniczącego i protokolanta. Protokół Walnego Zgromadzenia powinien zawierać stwierdzenia prawomocności i datę Walnego Zgromadzenia, liczbę obecnych, porządek obrad, krótki przebieg dyskusji, treść podjętych uchwał oraz ewentualnie sprzeciwy zgłoszone wobec uchwał.

#### § 18

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia, tj. 21 czerwca 2018 r.

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania jawnego – obecnych: 16 za uchwałą – 16, przeciw 0, wstrzymało się 0.

**Ad. 17.** W ramach tego punktu członkowie Spółdzielni podnieśli kwestę systemu wentylacji, który źle działał - z wnioskiem o podjęcie przez Zarząd Spółdzielni określonych działań zmierzających do jego naprawy.

Został również podniesiony postulat, aby poprzez stronę internetową członkowie Spółdzielni mogli dowiadywać się o wysokości opłat, stanie rozliczeń.

Poniesiona została również kwestia ograniczenia dostępu osób trzecich do terenu spółdzielni poprzez rozważenie zrobienia szlabanu.

W związku z wysokością środków zgromadzanych na funduszu remontowym zgłoszono również postulat rozważenia remontu elewacji, po wcześniejszym rozeznaniu się, z jakimi kosztami to się będzie wiązać.

**Ad. 18.** W związku z wyczerpaniem porządku obrad Walne Zgromadzenie zakończono.

Protokół sporządzono 21 czerwca 2018r.

**Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia**

**Protokolant(Sekretarz):**

