

– TEKST JEDNOLITY –

# **Statut**

## **Spółdzielni Mieszkaniowej „Marcel”**

Radlin 2021 rok.

## **Tytuł I**

### ***Rozdział I: Postanowienia ogólne***

#### **§ 1**

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Marcel” zwaną w treści statutu „Spółdzielnią”.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:
  - a) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, zwanej dalej u.p.s.
  - b) ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej u.s.m.

#### **§ 2**

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Radlin.
2. Spółdzielnia działa na terenie gmin: Radlin, Wodzisław Śl., Rybnik i Świerklany i dzieli się na 2 administracje (TM I z siedzibą w Radlinie i TM II z siedzibą w Wodzisławiu Śl.).
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

#### **§ 3**

1. Celem działalności Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
  - 2) ustanawianie na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa własności lokali znajdujących się w budynkach stanowiących własność Spółdzielni;
  - 3) W ramach prowadzonej działalności Spółdzielnia upoważniona jest do organizowania przetargów na zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa własności lokalu na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą;
  - 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
  - 5) udzielenie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych na zasadach obowiązujących w Spółdzielni;

- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie członków Spółdzielni nabyte na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych lub mienie wspólnot mieszkaniowych ustanowionych na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali;
  - 7) prowadzenie działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej na rzecz członków i ich rodzin;
  - 8) prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie wynajmu lokali użytkowych oraz innej działalności gospodarczej na zasadach określonych w odrębnych przepisach, w celu uzyskania środków przeznaczanych na gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi.
3. W ramach prowadzonej działalności Spółdzielnia upoważniona jest do organizowania przetargów na zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa własności lokalu na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą.

## **Rozdział II: Członkowie**

### **§ 4**

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 mieszkalnego;
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej dalej „ekspektatywą własności”
  - 5) będąca założycielem Spółdzielni pod warunkiem ustanowienia na rzecz tej osoby w ciągu 3 lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojścia do zawarcia umowy o budowę lokalu.”
2. 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
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni z zastrzeżeniem ust.1 pkt 5. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. W takim przypadku warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej, podpisana przez osobę ubiegającą się o ustanowienie członkostwa oraz powinna zawierać imię i nazwisko i miejsce zamieszkania osoby przystępującej,

a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – nazwę i siedzibę. Nadto deklaracja powinna zawierać numer PESEL.

5. 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) upływie termin 1 roku, o którym mowa w art.15 ust.4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art.15 ust.2 i 3 u.s.m., jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art.15 ust.2 lub 3 u.s.m. złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez Sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art.15 ust.4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art.15 ust.2 i 3 u.s.m. jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
6. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art.48 ust.1 u.s.m., pod warunkiem złożenia deklaracji członkowskiej zgodnie z ust.4 niniejszego paragrafu.
7. 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 małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, nie dłuższym 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.

## § 5

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego 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) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art.18 u.s.m.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art.24<sup>1</sup> i art.26 u.s.m. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art.108b u.p.s. dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w chwili utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

### ***Rozdział III: Prawa i obowiązki członków***

#### **§ 6**

1. Członek Spółdzielni ma prawo:
  - 1) brania udziału w Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni;
  - 2) czynnego i biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni, z wyłączeniem osób o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mających tej zdolności;
  - 3) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
  - 4) ustanowienia na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu lub umowy najmu;
  - 5) żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub posiada tytuł prawny na podstawie umowy najmu;
  - 6) żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalnym, w tym także garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym pomieszczeniu garażowym;
  - 7) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi ze świadczeń Spółdzielni;
  - 8) otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni;
  - 9) żądania kalkulacji wysokości opłat za używanie lokalu;
  - 10) otrzymania, w sposób wskazany w statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków;
  - 11) korzystania podczas obrad Walnego Zgromadzenia Członków, na własny koszt, z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu;

- 12) otrzymywania zaświadczenia o położeniu i wielkości zajmowanego lokalu oraz równowartości przypadającego na ten lokal wkładu.

## § 7

### 1. Członek jest obowiązany:

- 1) wnieść wkład mieszkaniowy lub pokryć równowartość prawa do lokalu;
- 2) uczestniczyć w wydatkach w częściach przypadających na lokal, związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczno – oświatową i kulturalną przez Spółdzielnię na warunkach wynikających z statutu Spółdzielni oraz przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 3) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę, a także uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych;
- 4) zawiadamiać Spółdzielnię w formie pisemnej o zmianach danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o wynajmie lub o oddaniu w bezpłatne używanie lokalu lub jego części, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni;
- 5) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
- 6) udostępnić lokal w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniu szkody w celu jej usunięcia. W razie nieobecności lub odmowy udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Pożarnej. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza protokół;
- 7) udostępnić lokal, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach, również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu umożliwiającego ustalenie niezbędnych prac i ich wykonania, a także w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni;
- 8) udostępnić lokal, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy;
- 9) przenieść się na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie do lokalu zamiennego, o ile rodzaj remontu tego wymaga, na okres ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanym. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy. W okresie używania lokalu zamiennego, członek Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenia techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego;
- 10) wykonywać inne obowiązki określone w statucie i umowach zawieranych ze Spółdzielnią.

## § 8

1. Osoba będąca założycielem Spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem, które pod rygorem nieważności, musi zostać dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek Spółdzielni może cofnąć swoje wypowiedzenie przed upływem okresu wypowiedzenia, za zgodą Zarządu Spółdzielni.

## § 9

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia w którym nastąpił zgon, a gdy chodzi o osobę prawną ze skutkiem od dnia jej ustania.

## **Tytuł II: Prawa do lokalu**

### ***Rozdział I: Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego***

## § 10

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w u.s.m, w statucie spółdzielni i w umowie.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby lub do małżonków.
5. Osoba nie posiadająca członkostwa w Spółdzielni nie może uzyskać lokatorskiego prawa do lokalu.

## § 11

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych, zobowiązani są uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją

i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na zasadach określonych w art.4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. u.s.m..

2. Wysokość opłat o których mowa w ust.1 oraz zasady ich wnoszenia określa Rada Nadzorcza.

## § 12

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego stanowi różnicę pomiędzy kosztem realizacji zadania inwestycyjnego przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

## § 13

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz innych przypadkach określonych w statucie.
2. W przypadku zaległości w zapłacie opłat, o których mowa w art.4 ust.1 u.s.m. za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia przez osoby korzystające z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniące korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnych uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu zażądać orzeczenia przez Sąd wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art.4 ust.1 u.s.m., nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed Sądem I instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed Sądem II instancji, członek Spółdzielni uiszczy wszystkie zaległe opłaty.
3. Z chwilą gdy orzeczenie Sądu, o którym wyżej mowa stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.
4. Z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art.15 i art.16<sup>1</sup> u.s.m., nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, ogłosi przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez ogłoszenie na tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni oraz publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
  - 1) osoba bliska, w przypadku śmierci uprawnionego, zgłosi roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
  - 2) osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie



- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po spłacie całego zadłużenia wynikającego z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami, zaś wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby w wyniku ogłoszenia przetargu na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu
- Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące z nim w lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesiące od wygaśnięcia prawa
  - W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, przy czym przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku ogłoszonego przez Spółdzielnię przetargu.
  - Warunkiem wypłaty równowartości utraconego prawa jest opuszczenie i opróżnienie lokalu przez członka oraz osób z nim zamieszkałych, który utracił prawo do lokalu mieszkalnego.

#### **§ 14**

- Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub wskutek unieważnienia małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do czasu zawiadomienia o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód, separację lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art.4 ust.1 u.s.m.

#### **§ 15**

- Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Postanowienia te nie naruszają uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

#### **§ 16**

- W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadku orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim.
- W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy, osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zamieszkać w tym lokalu, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

3. Dla zachowania roszczeń wymienionych w ust. 1 i 2 koniecznym jest złożenie w terminie 1 roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

#### **§ 17**

1. Postępowanie przetargowe na ustanowienie prawa własności lokalu ma charakter nieograniczony.
2. Przetarg przeprowadza komisja przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni, której zadaniem jest przygotowanie przetargu oraz jego przeprowadzenie.
3. O przetargu komisja przetargowa zobowiązana jest zawiadomić poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej i siedzibie Zarządu oraz siedzibie administracji.
4. Przetarg ma charakter ustny, przy czym przystępujący zobowiązani są do wpłaty wadium wynoszącej 10% wartości rynkowej ustanowionej przez biegłego rzeczoznawcę.
5. Szczegółowe zasady przeprowadzenia przetargu na ustanowienie własności lokalu mieszkalnego określa regulamin ustanowiony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 18**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
  - a) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy, będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w art.10 ust.1 pkt.1 u.s.m., w tym w szczególności odpowiadającej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami;
  - b) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na dany lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy polegającej na odprowadzeniu do Budżetu Państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków;
  - c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z zajmowanym lokalem.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust.1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, po spełnieniu wymagań, o których mowa w ust.1.

### ***Rozdział II: Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu***

#### **§ 19**

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem art.3 u.s.m. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

## **§ 20**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości na takich samych zasadach jak członkowie posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Dotyczy to również osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie będących członkami Spółdzielni.

## **§ 21**

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.

## **§ 22**

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

## **§ 23**

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonaniem tego prawa włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela spadkobierców.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust.1 stosuje się odpowiednio.

## **§ 24**

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, 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 Zarząd Spółdzielni.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapiskobiorcy i licytanta.

## **§ 25**

1. W wypadku długotrwałych zaległości z uiszczaniem opłat na pokrycie wydatków, 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 1994r o własności lokali (Dz. U. z 2000r nr

80 poz. 903) stosuje się odpowiednio. Z żądaniem występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

#### **§ 26**

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

#### **§ 27**

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
  - a) spłaty przypadającej 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 związanych z zajmowanym lokalem.
2. Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności w terminie do 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, po spełnieniu wymogów określonych w ust.1 na rzecz Spółdzielni.

#### **§ 28**

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana, po dokonaniu przez członka spłat, o których mowa w § 27, przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust.1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, zgodnie z przepisami powołanego paragrafu.

#### **§ 29**

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

#### **§ 30**

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

### **§ 31**

1. Postanowienia niniejszego rozdziału stosuje się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, w tym do garaży oraz do prawa do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.
2. Do praw do domu jednorodzinnego i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków, istniejących w dniu 15 stycznia 2003r. stosuje się odpowiednio postanowienia niniejszego rozdziału, z tym, że do czasu przeniesienia własności na rzecz członków mają zastosowanie przepisy art.52 u.s.m..

## ***Rozdział III: Prawo własności lokali***

### **§ 32**

1. Umowa o ustanowienie własności lokali musi być zawarta w formie aktu notarialnego.
2. Dla lokalu, dla którego ustanowiono prawo własności zakłada się księgę wieczystą.

### **§ 33**

1. Jeżeli prawo własności lokalu należy do kilku osób, 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.

### **§ 34**

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana wg udziałów w nieruchomości wspólnej może podjąć uchwałę, że w zakresie ich obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust.1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni, spółdzielczych praw do lokali.
3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie określonej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.

### **§ 35**

1. W zakresie nieuregulowanym niniejszym statutem do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust.2 i 3 niniejszego paragrafu.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art.18

ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali, z zastrzeżeniem art.24<sup>1</sup> oraz art.26 tej ustawy. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali w zarządzie nieruchomością nie stosuje się, z wyjątkiem art.22 oraz art.22 ust.1 i ust.1a tej ustawy, które stosuje się odpowiednio.

3. Przepisów ustawy, o których mowa w ust.2 o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem art.24<sup>1</sup> ust.2 oraz art.26 ustawy o własności lokali. do podjęcia uchwały, o której mowa w art.22 ust.2 i 4 ustawy o własności lokali, o której mowa w uat.2, stosuje się przepisy ustawy o własności lokali.
4. Uchwała, o której mowa w art.12 ust.3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczonej wg wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Z żądaniem w odniesieniu do właścicieli lokali, o których mowa w art.16 ust.1 ustawy o własności lokali występuje Zarząd Spółdzielni, na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

### **§ 36**

1. Właściciele lokali są 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.

### **§ 37**

2. Postanowienia niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

## ***Rozdział IV: Wynajem lokali***

### **§ 38**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, w tym garaże, znajdujące się w budynkach stanowiących własność Spółdzielni.

### **§ 39**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni i osobom nie będącymi członkami Spółdzielni.

### **§ 40**

1. Umowa najmu może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony.
2. Umowa winna być sporządzona w formie pisemnej.

#### **§ 41**

1. Zawarcie umowy może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w wysokości nie przekraczającej dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonej wg stawki czynszu najmu obowiązującej w dniu zawarcia umowy.

#### **§ 42**

1. Stawka czynszu nie może być wyższa od opłat eksploatacyjnych ustalonych dla członków, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, za wyjątkiem wynajmowania lokali użytkowych.

#### **§ 43**

1. Umowa ulega rozwiązaniu z upływem okresu, na który została zawarta lub na skutek wypowiedzenia dokonanego przez jedną ze stron.

#### **§ 44**

1. Obowiązki najemcy, a także inne prawa i obowiązki stron nie uregulowane w statucie, określa ustawa z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie kodeksu cywilnego oraz przepisy kodeksu cywilnego.
2. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który to lokal przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej, państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
  - 2) spłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania, wynikającej z zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie.
3. Jeżeli Spółdzielnia nabyła mieszkania zakładowe, o których mowa w ust.2 nieodpłatnie, najemca, o którym mowa w ust.2 powinien pokryć koszty dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych, przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny.
4. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art.7 ust.3 w związku z art.9 ust.1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego lub na poczet pokrycia kosztów nakładów koniecznych, o których mowa w wyżej wymienionych przepisach.
5. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art.48 ust.1 u.s.m. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

## **Rozdział V: Przepisy ogólne dotyczące używania lokali**

### **§ 45**

1. Opłaty za używanie lokali członkowie Spółdzielni oraz osoby używające lokale są zobowiązane wносить, bez wezwania, z góry, do ostatniego dnia każdego miesiąca.
2. Datą zapłaty jest uznanie rachunku Spółdzielni, bądź wpłata w kasie Spółdzielni.
3. W przypadku zwłoki w zapłacie opłat, Spółdzielnia upoważniona jest do naliczania odsetek za opóźnienie.

### **§ 46**

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby zajmujące lokale mieszkalne, co najmniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust.1, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później, niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

### **§ 47**

1. Wysokość opłat za korzystanie z lokali ustala Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu – w oparciu o kalkulację kosztów i przewidywane wydatki, mając na uwadze dyspozycję art.4 u.s.m..

### **§ 48**

1. Za opłaty, o których mowa w art.4 ust.1 – 2 i 4 u.s.m., odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni oraz osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

### **§ 49**

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu osoby zamieszkałe w lokalu są zobowiązane do jego opróżnienia w terminie 3 miesięcy.

### **§ 50**

1. Rozliczenia z byłym członkiem lub jego spadkobiercami są dokonywane wg stanu na dzień ustania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu.



## **§ 51**

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, jego spadkobiercom lub prawnym następcom, powinna być dokonana:
  - 1) z tytułu udziałów – w terminie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego, za rok w którym członek przestał należeć do Spółdzielni, pod warunkiem, że udziały nie zostały przekazane na pokrycie strat Spółdzielni;
  - 2) z tytułu równowartości prawa do lokalu – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez byłego członka oraz osób zamieszkujących w tym lokalu.

### **Tytuł III: Organy Spółdzielni**

#### ***Rozdział I: Postanowienia ogólne***

## **§ 52**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni;
  - 2) Rada Nadzorcza;
  - 3) Zarząd;
  - 4) Rady Osiedli.

## **§ 53**

1. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie ze składu danego organu następuje także w głosowaniu tajnym.
2. Do organów Spółdzielni wchodzi ci spośród kandydatów, którzy w wyniku wyborów uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
3. W przypadku równej ilości głosów zarządza się drugą turę wyborów, do której stają kandydaci, którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali tą samą ilość głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów spółdzielni oraz przy podejmowaniu uchwał o odwołaniu uwzględnia się tylko głosy za i przeciw.
5. Dopuszcza się możliwość kandydowania do organów Spółdzielni na podstawie pisemnego oświadczenia wyrażającego na to zgodę, doręczonego do siedziby Spółdzielni osobiście przez osobę kandydującą.

#### ***Rozdział II: Walne Zgromadzenie***

## **§ 54**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Osoby prawne mogą brać udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników, przy czym pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Każdy członek ma prawo do jednego głosu, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej oraz przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy ekspertów. Osoby, z których pomocy członek korzysta nie są uprawnione do zabierania głosu.

### **§ 55**

1. Walne Zgromadzenie dzieli się na dwie części, przy czym pierwsza część Walnego Zgromadzenia obejmuje członków Spółdzielni zamieszkałych w zasobach położonych na terenie gminy Radlin, Rybnik i Świerklany, zaś druga część obejmuje członków zamieszkałych na terenie gminy Wodzisław Śl.
2. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia kierując się dyspozycją art.8<sup>3</sup> ustawy z dnia 14 czerwca 2007r o zmianie u.s.m. oraz o zmianie niektórych innych ustaw.
3. W przypadku posiadania przez członka Spółdzielni kilku tytułów prawnych do lokali mieszkalnych, o przynależności do części Walnego Zgromadzenia decyduje uzyskanie pierwszego tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.
4. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Pełnomocnictwo należy złożyć w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 3 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. Treść pełnomocnictwa powinna zawierać:
  - a) oznaczenie pełnomocnika z podaniem adresu zamieszkania oraz numeru PESEL
  - b) zakres umocowania pełnomocnika;
  - c) oznaczenie, na jakim walnym zgromadzeniu pełnomocnik posiada uprawnienia do reprezentowania członka Spółdzielni.

### **§ 56**

1. Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należy:
  - 1) uchwalanie kierunków działalności gospodarczej i społeczno – kulturalnej,
  - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach oraz udzielanie absolutorium członkom Zarządu,

- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z oceny polustracyjnej działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub likwidacji Spółdzielni,
- 8) uchwalanie zmian Statutu,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 10) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie Związku Spółdzielczego,
- 11) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych,
- 13) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
- 14) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem gospodarki finansowej tych osiedli, organizacyjnym lub gospodarczym i ustalenie zasad gospodarki,
- 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz Rad Osiedli;
- 16) podejmowanie uchwał w sprawach wniesionych pod obrady przez Zarząd, Radę Nadzorczą, Rady Osiedli oraz członków Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 57

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd może z własnej inicjatywy zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie, jeżeli istnieją po temu ważne powody.
3. Zarząd zobowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - a) Rady Nadzorczej;
  - b) przynajmniej 1/10 członków;
4. W przypadku wskazanym w ust.3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
5. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie Zarządowi z podaniem celu jego zwołania.
6. 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.

7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.6, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 58**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. 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. Spółdzielnia zawiadamia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części przez wywieszenie pisemnej informacji na wszystkich klatkach schodowych nieruchomości a także na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu oraz na stronie internetowej.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

#### **§ 59**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób wyżej określony.
2. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
3. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie 10% uprawnionych do głosowania.

#### **§ 60**

1. Podjęcie uchwały w sprawie likwidacji, połączenia lub podziału Spółdzielni wymaga 3/4 głosów, zaś podjęcie uchwały w przedmiocie zmiany statutu, odwołania członka Zarządu w przypadku nie udzielenia absolutorium oraz połączenia Spółdzielni – 2/3 głosów.

#### **§ 61**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Członek może zaskarżyć do Sądu każdą uchwałę z powodu jej sprzeczności z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie członka.

## **§ 62**

1. Obrady części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek tego organu.
2. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera Prezydium w składzie: Przewodniczący, Sekretarz i jeden Asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
3. Nie można składać nowych wniosków, które wymagałyby podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
4. Każda część Walnego Zgromadzenia powołuje Komisję Skrutacyjną w składzie od 3 do 5 osób. Zadaniem Komisji Skrutacyjnej jest liczenie głosów przy podejmowaniu uchwał objętych porządkiem obrad. W przypadku wyborów do organów Spółdzielni powołuje się Komisję Wyborczą w składzie 3 do 5 osób, która przeprowadza wybory. Obie powyższe komisje ogłaszają wyniki głosowania danej części Walnego Zgromadzenia, sporządzają protokoły ze swojej działalności i wręczają Przewodniczącemu Prezydium części Walnego Zgromadzenia.
5. Przewodniczący Prezydium kierują obradami każdej części Walnego Zgromadzenia.

## **§ 63**

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokoły, które podpisują Przewodniczący i Sekretarz Prezydium.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym zrzeszone jest Spółdzielnia oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni przez okres 10 lat chyba, że przepisy powszechnie obowiązujące stanowią inaczej.

## **§ 64**

1. Protokoły z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia przekazywane są do Prezydium Walnego Zgromadzenia, w skład którego wchodzi Przewodniczący Prezydium i Sekretarze każdej części Walnego Zgromadzenia. Prezydium wybiera ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza.
2. Do zadań tak ukonstytuowanego Prezydium należy, po zakończeniu częściowych Walnych Zgromadzeń, dokonanie:
  - a) obliczenia wyników głosowań w poszczególnych sprawach będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia;
  - b) sporządzenie protokołu;
  - c) podanie do wiadomości członków oraz organów Spółdzielni treści protokołu. Protokół podpisuje Przewodniczący i Sekretarz Prezydium.

### **Rozdział III: Rada Nadzorcza**

#### **§ 65**

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

#### **§ 66**

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 – 9 członków Spółdzielni, wybranych na okres 3 lat.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
3. Członek Rady Nadzorczej nie może być jednocześnie członkiem Rady Osiedla.

#### **§ 67**

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie.
2. W celu zapewnienia reprezentatywności członków Spółdzielni w Radzie Nadzorczej, uwzględniając podział terytorialny zasobów mieszkaniowych, ustala się następujący podział mandatów w składzie tego organu:
  - a) 4 mandaty Wodzisław Śl.;
  - b) 4 mandaty Radlin, Rybnik, Świerklany;
  - c) 1 mandat dla kandydata, który po podsumowaniu wyników wyborów na każdą listę otrzyma największą ilość głosów.
3. Zgłaszanie kandydatów do Rady Nadzorczej powinno mieć formę pisemną, zawierać imię i nazwisko kandydata oraz dane osobowe osoby zgłaszającej, a także pisemne oświadczenie osoby zgłoszonej na kandydowanie w wyborach. Zgłoszenia dokonuje się w Zarządzie Spółdzielni, w terminie do 3 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. W oparciu o dokonane zgłoszenia, Zarząd sporządza karty wyborcze, z podziałem na okręgi mandatowe, umieszczając na nich kandydatów w porządku alfabetycznym. Po zamknięciu list wyborczych dalsze kandydaty nie będą przyjmowane.
5. Głosowanie w wyborach do Rady Nadzorczej jest tajne, w formie kart do głosowania, które otrzymują wszyscy członkowie uczestniczący w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia. Głosowanie następuje poprzez umieszczenie na karcie wyborczej krzyżyka przy nazwisku kandydata, na którego głosujący oddaje swój głos i jest przeprowadzane w trakcie obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
6. Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba zaznaczonych krzyżykiem nazwisk jest mniejsza lub równa liczbie mandatów w Radzie.
7. Do Rady wchodzi ci spośród kandydatów, którzy w wyniku wyborów otrzymali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku równej ilości głosów stosuje się procedurę opisaną w par.53 ust.3. Z przeprowadzonych wyborów komisje wyborcze

poszczególnych części Walnego Zgromadzenia sporządzają protokoły, który przekazuje Prezydium Walnego Zgromadzenia, o którym mowa w §64.

#### **§ 68**

1. Kadencja Rady trwa od terminu zebrania ostatniej części Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru, do terminu zebrania ostatniej części Walnego Zgromadzenia odbytego po 3 latach od tej daty.

#### **§ 69**

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany, a także w następujących przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru;
  - 2) zrzeczenia się mandatu;
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni;
  - 4) cofnięcia pełnomocnictwa w przypadku przedstawiciela osoby prawnej.

#### **§ 70**

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat z przyczyn wymienionych w §69, a utrata mandatu spowoduje zmniejszenie składu Rady Nadzorczej poniżej minimalnej liczby składu określonej w §66, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru do końca kadencji innego członka do tego organu, stosując zasady określone w statucie.

#### **§ 71**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-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 specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich;
    - c) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków;
    - d) dokonywanie wyboru biegłego rewidenta celem zbadania sprawozdania finansowego;
  - 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) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;

- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu;
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy 2 członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;
  - 9) uchwalanie regulaminu Zarządu;
  - 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów;
  - 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków;
  - 12) uchwalanie zasad zaliczania na wkład wartości pracy własnej członka i jego rodziny;
  - 13) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców;
  - 14) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale;
  - 15) uchwalanie szczegółowych zasad przydziału i korzystania przez członków z garaży, finansowania i budowy garaży oraz rozliczeń z tego tytułu;
  - 16) wybór i odwoływanie członków Zarządu;
  - 17) uchwalanie regulaminu Rad Osiedli i koordynowanie działalności Rad Osiedli;
  - 18) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu i od decyzji Rad Osiedli oraz rozpatrywania skarg na ich działalność;
  - 19) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w statucie;
  - 20) występowanie do Zarządu z wnioskiem o skierowanie do Sądu pozwu o przymusową sprzedaż lokalu w trybie art.17<sup>10</sup> u.s.m. w zw. z art.16 u.s.m.;
  - 21) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale;
  - 22) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zadań polustracyjnych (pokontrolnych);
  - 23) podejmowanie uchwał w innych sprawach, nie zastrzeżonych do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia na wniosek Zarządu.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

## § 72

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Prezes Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia ogłoszenia wyników wyborów, w celu ukonstytuowania się Rady.



3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek ½ członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

#### **§ 73**

1. W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

#### **§ 74**

1. Rada Nadzorcza wybiera spośród swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący oraz jego jeden zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady Nadzorczej.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady i organizowanie jej prac.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub doraźne.

#### **§ 75**

1. Regulamin Rady Nadzorczej, określający szczegółowy zakres jej działania, tryb obradowania i sposób podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Członkowie Rady Nadzorczej uprawnieni są do otrzymania wynagrodzenia miesięcznego za udział w posiedzeniach Rady bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości 12,0% przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw, bez wypłaty nagród z zysku za IV kwartał roku poprzedzającego rok obrotowy zgodnie z obwieszczeniem Prezesa GUS.
3. Z tytułu nieusprawiedliwionego nie uczestniczenia w posiedzeniach plenarnych lub komisji Rady Nadzorczej, powyższe wynagrodzenie ulega obniżeniu o 30% za każdą nieobecność. Decyzję o obniżeniu wynagrodzenia podejmuje Rada Nadzorcza.

### ***Rozdział IV: Zarząd***

#### **§ 76**

1. Zarząd składa się z jednego do trzech członków, w tym Prezesa i jego zastępców.
2. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza większością 2/3 głosów. Zawiadomienie o uchwale odwołującej Członka Zarządu Rada Nadzorcza zobowiązana jest przekazać zainteresowanemu na piśmie wraz z uzasadnieniem w ciągu 7 dni od daty jej powzięcia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać Członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium. W przypadku nie udzielenia absolutorium członkom Zarządu, Rada Nadzorcza zobowiązana jest do wystąpienia z

wnioskiem do Zarządu o zwołanie Walnego Zgromadzenia Członków w przedmiocie odwołania członków Zarządu w trybie określonym w par.57 ust.3 lit.a).

3. Z Członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do przepisów kodeksu pracy.
4. Odwołanie Członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### **§ 77**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie do właściwości innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży lub najmu tych lokali zgodnie ze statutem i obowiązującymi regulaminami;
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno – wychowawczej;
  - 3) prowadzenie gospodarki spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
  - 4) zabezpieczenie majątku spółdzielni;
  - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia;
  - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz zebrań grup członkowskich;
  - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań;
  - 8) udzielanie pełnomocnictw;
  - 9) zgłaszanie do Krajowego Rejestru Sądowego zmian i uzupełnień danych rejestrowych;
  - 10) przechowywanie protokołów Walnego Zgromadzenia;
  - 11) prowadzenie rejestru członków;
  - 12) informowanie Walnego Zgromadzenia o realizacji wniosków polustracyjnych.
3. Zarząd ponosi odpowiedzialność za racjonalne prowadzenie gospodarki mieniem Spółdzielni w granicach obowiązującego prawa.
4. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 78**

1. Zarząd Spółdzielni pracuje kolegialnie na odbywających się 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.

### § 79

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i prokurent – w przypadku Zarządu wieloosobowego. W przypadku Zarządu jednoosobowego Oświadczenia woli za Spółdzielnię składa członek Zarządu lub dwóch prokurentów łącznie.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust.1 składa się w ten sposób, że pod nazwą spółdzielni osoby upoważnione do ich składania umieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia skierowane do spółdzielni, a złożone w jej lokalu lub pisemnie jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.

### § 80

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jego wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

### § 81

1. Członek Zarządu, Rady odpowiada wobec Spółdzielni za szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu, chyba, że nie ponosi winy.

### § 82

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni.

## ***Rozdział VI: Rady Osiedli***

### § 83

1. Rada Osiedla składa się z 5 – 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie na okres 3 lat, spośród członków Spółdzielni zamieszkałych na terenie jej działania.
2. Ustanawia się 2 Rady Osiedli:
  - a) TM 1 dla zasobów położonych na terenie gminy Radlin oraz Rybnik Świerklany;
  - b) TM 2 dla zasobów położonych na terenie miasta Wodzisław Śl.
3. Rada Osiedla wybierana jest na częściach Zebrań Członków, których jej działalność dotyczy, stosując odpowiednie przepisy dotyczące wyborów członków Rady Nadzorczej. Nie można być członkiem Rady Osiedla dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.

4. Członkom Rad Osiedli przysługuje zryczałtowane miesięczne wynagrodzenie w kwocie wynoszącej 100 zł netto za udział w pracach Rady niezależnie od ilości posiedzeń. W przypadku wielu posiedzeń, za każdą nieobecność wyżej wymieniony ryczałt ulega obniżeniu o 30%.
5. W przypadku jednego posiedzenia organu w danym miesiącu kalendarzowym, nieobecnemu członkowi wynagrodzenie nie przysługuje.

#### **§ 84**

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w spółdzielni lub zmiany lokalu na lokal położony w innym osiedlu. Ponadto członek Rady Osiedla może być odwołany przez organ, który dokonał jego wyboru przed upływem okresu na jaki został wybrany.
3. W przypadku, o którym mowa w ust.2 na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat uprawniony organ statutowy dokonuje wyboru – do końca kadencji Rady Osiedla – innego członka spośród członków danej części Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 85**

1. Do zakresu działalności Rady Osiedla należy:
  - 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności społeczno-wychowawczej,
  - 2) współdziałanie z Radą Nadzorczą w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla;
  - 3) rozpatrywanie odwołań od decyzji kierownika administracji osiedla i jego zastępców;
  - 4) wytyczanie kierunków i koordynowanie działalności społeczno-wychowawczej na terenie osiedla, sprawowanie nadzoru nad działalnością placówek społeczno-wychowawczych na terenie osiedla;
  - 5) stawianie wniosków dotyczących utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalnych w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków mieszkaniowych i bytowych;
  - 6) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia społecznego;
  - 7) współdziałanie z terenowymi organami samorządowymi i organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych na osiedlu oraz innych zadań o charakterze ogólnomiejskim;
  - 8) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłaszanych przez członków i skarg na działalność administracji osiedla;
  - 9) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla;
  - 10) możliwość wezwania na posiedzenie Rady Osiedla członków Spółdzielni zamieszkałych na terenie jej działania a zalegających z opłatami na jej rzecz z tytułu posiadania prawa do lokalu mieszkalnego za okres przekraczający

- 1) 6 miesięcy w celu przeprowadzenia rozmowy wyjaśniającej i dyscyplinującej.
2. Rada Osiedla sporządza roczne sprawozdania ze swojej działalności, które przedstawia na części Walnego Zgromadzenia, której sprawozdanie dotyczy.

#### **§ 86**

1. Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania Rad Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **Tytuł IV: Gospodarka Spółdzielni**

#### **§ 87**

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

#### **§ 88**

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
  - a) fundusz udziałowy;
  - b) fundusz zasobowy;
  - c) fundusz remontowy;
  - d) fundusz wkładów mieszkaniowych;
  - e) fundusz wkładów budowlanych;
  - f) fundusz inwestycyjny;
  - g) fundusz termomodernizacyjny;
2. Zasady tworzenia, podziału i wykorzystania funduszy określa Rada Nadzorcza.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

#### **§ 89**

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy prawo spółdzielcze i innych ustaw ogólnie obowiązujących.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeb w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki spółdzielni w ramach przepisów ustawy i statutu.

#### **§ 90**

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Do pożytków i innych przychodów, o których mowa w ust.1 zalicza się w szczególności:
  - a) przychody z mienia Spółdzielni, w tym z tytułu najmu lokali i dzierżawy terenu;
  - b) przychody z własnej działalności gospodarczej;
  - c) pozostałe przychody operacyjne;
  - d) przychody finansowe.

#### **§ 91**

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą do pokrywania wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

#### **§ 92**

1. Spółdzielnia rozlicza działalność bezwynikowo, tj. różnica między kosztami, eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.
2. Nadwyżka określona w ust.1 może być przeznaczona na zasilenie funduszu remontowego zasobów własnych.
3. Działalność wykonawstwa własnego, grup konserwacyjnych i innych jednostek organizacyjnych rozliczana jest bezwynikowo, tj. różnica między kosztami, a wynikami jest odnoszona na fundusz remontowy.

#### **§ 93**

1. Nadwyżka finansowa ulega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 94**

1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
  - 1) fundusz zasobowy;
  - 2) fundusz udziałowy;
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych;
  - 4) fundusz wkładów budowlanych;
  - 5) fundusz zasobów mieszkaniowych.

#### **§ 95**

1. Roszczenia byłego członka Spółdzielni do części funduszu zasobowego i pozostałego majątku Spółdzielni są wymagalne po otwarciu likwidacji lub upadłości i według zasad obowiązujących w tym zakresie.
2. Wysokość partycypacji byłych członków w majątku Spółdzielni jest proporcjonalna do wysokości wniesionych przez nich udziałów oraz czasu w jakim udziały te zasilały fundusze Spółdzielni.

## **Tytuł V : Postanowienia końcowe**

### **§ 96**

1. Organem właściwym do publikowania ogłoszeń spółdzielczych przewidzianych w przepisach prawa jest „Monitor Spółdzielczy” wydawany przez Krajową Radę Spółdzielczą z wyjątkiem ogłoszeń zamieszczanych na podstawie odrębnych przepisów w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem mają zastosowanie postanowienia ustawy – prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Niniejszy Statut uchwalony został przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Marcel” w Radlinie wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28.09.2021r.