

**Załącznik do uchwały nr ...Walnego Zgromadzenia  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska”  
z dnia... czerwca 2026 r.**

**STATUT  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska”  
w Warszawie**

**SPIS TREŚCI**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE .....	2
II. CZŁONKOWIE.....	2
III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW .....	4
IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.....	5
V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI .....	6
VI. UŻYWANIE LOKALI .....	8
VII. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.....	10
VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI .....	12
A. WALNE ZGROMADZENIE.....	13
B. RADA NADZORCZA .....	17
C. ZARZĄD .....	19
IX. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU.....	21

## **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **§ 1**

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kiwerska” w Warszawie.
2. Ilekroć w Statucie jest mowa o Spółdzielni – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Kiwerska” w Warszawie.

### **§ 2**

Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.

### **§ 3**

1. Celem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,
  - 2) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
  - 3) prowadzenie innej działalności gospodarczej związanej z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.
3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje uwzględniając:
  - 1) prowadzenie działalności kulturalnej i społeczno – oświatowej na rzecz członków i innych osób zamieszkałych na terenie nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię,
  - 2) dokonywanie rozliczeń przychodów oraz kosztów, wpływów i wydatków z funduszu remontowego i innych wyodrębnionych funduszy,
  - 3) koordynowanie działalności informacyjnej wewnątrz i na zewnątrz Spółdzielni, w tym zapewnienie dostępu do informacji dotyczącej spraw Spółdzielni jej członkom i ochrony ich danych.
4. Spółdzielnia może tworzyć, a także przystępować do innych organizacji społecznych i gospodarczych dla realizacji działań o których mowa w ust. 2.
5. Podstawą działalności Spółdzielni jest ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze, ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o Spółdzielniach Mieszkaniowych, inne obowiązujące akty prawne, Statut, wydane na jego podstawie regulaminy oraz decyzje i uchwały podejmowane przez uprawnione organy Spółdzielni.

## **II. CZŁONKOWIE**

### **§ 4**

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;

2. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu.
4. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

## § 5

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje prawo do lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
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. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, jest złożenie Deklaracji Członkowskiej. Deklaracja Członkowska powinna być złożona pod rygorem nieważności 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. Za osobę nie mającą pełnej zdolności do czynności prawnych Deklarację podpisuje jej przedstawiciel ustawowy lub opiekun.
5. O przyjęciu właściciela lokalu w poczet członków Spółdzielni decyduje Zarząd w terminie jednego miesiąca od daty złożenia Deklaracji Członkowskiej.
6. O decyzji Zarządu zainteresowany powinien być powiadomiony w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia. W zawiadomieniu o odmowie przyjęcia w poczet członków należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczyć o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
7. Odwołanie, o którym mowa w ust. 6 powyżej, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu jednego miesiąca od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.
8. W pozostałych, nie wymienionych w ust. 1-7 przypadkach, członkostwo w Spółdzielni powstaje na zasadach określonych w art. 3 ust. 3<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 6

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą zbycia prawa do lokalu lub udziału w tym prawie.
2. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez większość właścicieli lokali uchwały o tym, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz w zakresie zarządu nieruchomością wspólną, będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Przepisy art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio.
4. Członkostwo w Spółdzielni ustaje jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, została wyodrębniona własność wszystkich lokali.
5. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem. Wypowiedzenie staje się skuteczne na koniec miesiąca następującego po miesiącu, w którym złożone zostało wypowiedzenie.

### **III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW**

#### **§ 7**

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
- 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni,
- 3) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 4) prawo otrzymania odpisu i kopii dokumentów zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 5) prawo udziału w posiedzeniach Walnego Zgromadzenia,
- 6) prawo odwołania się od uchwał w sprawach pomiędzy członkiem a Spółdzielnią w sposób przewidziany w Statucie,
- 7) prawo do korzystania ze wszelkich świadczeń w zakresie prowadzonej działalności przez Spółdzielnię,
- 8) prawo zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami,

#### **§ 8**

Członek obowiązany jest:

- 1) niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych takich jak imię, nazwisko, adres do doręczeń oraz liczba osób wspólnie zamieszkujących w lokalu,
- 2) terminowo uiszczać opłaty przypadające na przysługujący mu lokal określone wg stawek i zasad obowiązujących w Spółdzielni,
- 3) wykorzystywać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem i uzgodnionym ze Spółdzielnią sposobem wykorzystania oraz utrzymywać go w należyтым stanie,

- 4) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób określony w Regulaminie porządkowym Spółdzielni, w szczególności w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 5) na żądanie Spółdzielni udostępniać upoważnionym osobom zajmowany lokal w przypadkach przewidzianych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i innych przepisach prawa, w szczególności w razie potrzeby usunięcia awarii i przeprowadzenia wymaganych przeglądów,
- 6) jeżeli wystąpią straty, uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni wg zasad określonych przez Walne Zgromadzenie,
- 7) w przypadku dłuższego przebywania poza lokalem powiadomić Zarząd o adresie do korespondencji lub podać adres kontaktowy upoważnionej osoby,
- 8) dbać o dobro Spółdzielni, poszanowanie mienia spółdzielczego i jego zabezpieczenie,
- 9) stosować się do innych postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni.

#### **IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE**

##### **§ 9**

1. W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym Członkowi Spółdzielni przysługuje odwołanie od uchwały organu Spółdzielni do innego organu zgodnie z poniższymi postanowieniami w następujących sprawach:
  - a) odmowy przyjęcia właściciela lokalu w poczet członków,
  - b) określania wysokości opłat zależnych, o których mowa w § 21 Statutu,
  - c) odmowy udostępnienia do wglądu lub wydania kopii dokumentów Spółdzielni, do których dostępu Członek jest uprawniony na podstawie przepisów prawa lub Statutu,
  - d) odmowy wyrażenia zgody na przeprowadzenie prac remontowych, modernizacyjnych lub przeróbek w lokalu Członka,
2. Wnioski kierowane do Zarządu na piśmie winny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest szczególnie skomplikowana, w ciągu 2 miesięcy od daty złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku, Zarząd, w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, obowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć osobę o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej i o skutkach nie zachowania tego terminu.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odwołującemu doręcza się uchwałę wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 45 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem oraz prawo uczestniczenia w jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania i jego popieranie. Odwołanie powinno być rozpatrzone na

najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

6. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
7. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 20 dni od dnia zakończenia Walnego Zgromadzenia.
8. Organ odwoławczy może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
9. Pisemne zawiadomienia o uchwałach w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, bądź nie podjęte w terminie, mają moc prawną doręczenia.

## **V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **§ 10**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich członków zasadach rachunku ekonomicznego przy zachowaniu obowiązujących przepisów.
2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.
5. Członkowie oraz właściciele lokali niebędący członkami, osoby posiadające tytuł prawny do lokalu oraz najemcy w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty wynikające z obowiązujących przepisów.
6. Koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, odnoszone są do lokali przy zapewnieniu pełnego pokrycia tych kosztów. Odpis na fundusz remontowy obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
7. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów i wynikające z tego opłaty ustala i realizuje Zarząd w oparciu o Roczny Plan Gospodarczy Spółdzielni oraz zawarte umowy z podmiotami świadczącymi usługi na rzecz Spółdzielni.

### **§ 11**

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

wspólnej. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej nie stanowią nadwyżki bilansowej i są rozliczane w danym roku na poszczególne nieruchomości.

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

#### **§ 12**

1. Fundusze Spółdzielni składają się z funduszu udziałowego, funduszu zasobowego, oraz funduszy celowych.
2. Funduszami celowymi są fundusze eksploatacyjny, remontowy i inne tworzone według potrzeb.

#### **§ 13**

1. Straty bilansowe pokrywane są z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz – z funduszu udziałowego, a następnie z innych funduszy Spółdzielni.
2. Sposób rozliczania niedoboru lub nadwyżki finansowej określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 14**

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.
2. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami. Środki finansowe pochodzące z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

#### **§ 15**

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.
2. Roczne sprawozdanie podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.

3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i wg zasad określonych w odrębnych przepisach.
4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale Spółdzielni.
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni wraz ze zwołaniem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

## **§ 16**

Spółdzielnia zarządza powierzonymi jej z mocy ustawy zasobami mieszkaniowymi, a w szczególności:

- 1) nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabytym na podstawie ustawy mienie jej członków,
- 2) nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność Spółdzielni,

## **VI. UŻYWANIE LOKALI**

### **§ 17**

1. Zasady używania lokali oraz zasady porządku określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
2. Lokal mieszkalny może być używany przez członka Spółdzielni wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem, chyba że Zarząd wyrazi zgodę na czasowe inne wykorzystanie.
3. Zarząd może zakazać członkowi Spółdzielni wykonywanie w lokalu określonej działalności gospodarczej, jeżeli wywołuje to zagrożenie budowlane, albo powoduje zagrożenie bezpieczeństwa lub zakłócanie spokoju sąsiadów.

### **§ 18**

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.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie lokalu w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoba uprawniona do lokalu, obowiązana jest do pisemnego powiadomienia Zarządu Spółdzielni o dokonaniu takiej czynności.
3. Zarząd może odmówić zgody, o której mowa w ust. 1, tylko z ważnych powodów. Z tych samych powodów Zarząd może cofnąć udzieloną zgodę. Odmowa lub cofnięcie zgody wymaga formy pisemnej. Służy od nich odwołanie do Rady Nadzorczej.

4. Umowy zawarte przez osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.
5. Osoba uprawniona do lokalu, która wynajmuje lub oddaje w bezpłatne używanie posiadany lokal lub jego część, odpowiada za dopełnienie wszystkich obowiązków względem Spółdzielni. W szczególności dotyczy to uiszczania opłat, przestrzegania porządku, udostępniania lokali dla napraw i remontów.

## **§ 19**

1. Indywidualna przebudowa lokalu lub modernizacja instalacji w lokalu są dopuszczalne po złożeniu w Spółdzielni podania wraz ze stosowną dokumentacją i po uzyskaniu w odpowiedzi pisemnej zgody Zarządu.
2. Prace, o których mowa w ust. 1, muszą być wykonywane przez wykwalifikowanych pracowników, w sposób uzgodniony z Administracją i służbami technicznymi Spółdzielni.
3. Koszty ewentualnych szkód wyrządzonych w wyniku przeprowadzenia przebudowy lub modernizacji ponosi właściciel lokalu.

## **§ 20**

1. Spółdzielnia jest zobowiązana do napraw i wymiany instalacji budynkowej wodociągowej, gazowej, kanalizacyjnej oraz centralnego ogrzewania, z wyłączeniem instalacji wewnątrzlokalowych.
2. Naprawy lokali obciążają osoby uprawnione do tych lokali. Jako szczególne obowiązki osoby uprawnionej do lokalu uznaje się:
  - 1) bieżącą konserwację lokalu,
  - 2) naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 3) wymianę i naprawę okien i drzwi,
  - 4) wymianę i naprawę urządzeń techniczno-sanitarnych, kuchennych i grzewczych,
  - 5) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie niedrożności,
  - 6) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - 7) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
3. Naprawy i wymiany określony w ust. 2 obciążają osobę uprawnioną do lokalu niezależnie od opłat za używanie lokalu.
4. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu lub częściach wspólnych nieruchomości powstałych z winy osoby uprawnionej do lokalu lub osób z nią zamieszkałych obciążają osobę uprawnioną do lokalu.

5. Naprawy i wymiany w częściach wspólnych nieruchomości są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

## VII. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

### § 21

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami 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 uczestniczą w kosztach związanych z działalnością oświatowo-kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, mogą obejmować w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostaw energii cieplnej, elektrycznej, gazu i wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji wind, anten zbiorczych, domofonów, ubezpieczenia podatki i inne opłaty publiczne, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz odpisy na fundusz remontowy.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 1, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną nieruchomość.
5. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów eksploatacji i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza na podstawie Roczego Planu Gospodarczego Spółdzielni. Uchwała w tej sprawie powinna przewidywać w szczególności:
  - 1) wartości prognozowane i wartości faktyczne,
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, wskazanie urządzeń pomiarowych),
  - 3) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu korzystania z lokalu (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
  - 4) zasady rozliczeń pożytków i innych przychodów z nieruchomościami.

6. Różnica pomiędzy faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
7. Zasada określona w ust. 3 nie dotyczy kosztów i opłat ustalonych na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych w poszczególnych lokalach. Różnice z tego tytułu rozliczne są indywidualnie dla poszczególnych lokali.
8. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów nieruchomości wspólnej.
9. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczać w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążających członków oraz na prowadzenie działalności społeczno-wychowawczej i kulturalnej.
10. Opłaty, o których mowa w ust. 1, powinny być wnoszone co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Obowiązek wnoszenia opłat za korzystanie z lokali powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji uprawnionego, a ustaje z dniem przekazania lokalu Spółdzielni.
11. Od niewpłaconych w terminie należności z tytułu opłat za używanie lokalu Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie począwszy od dnia wymagalności opłat.
12. Kwoty wpłacone za używanie lokalu zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużeń najdawniejszych.
13. Członek Spółdzielni nie jest uprawniony do samowolnego potrącania swoich należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.
14. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, odpowiadają solidarnie z właścicielami lokali oraz osobami, 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. Odpowiedzialność osób, o których mowa w zdaniu poprzednim ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
15. Osoby korzystające z lokalu od chwili śmierci członka obowiązane są do wnoszenia opłat należnych za lokal.
16. Na żądanie osoby uprawnionej do lokalu Spółdzielnia jest zobowiązana przedstawić kalkulację kosztów stanowiących podstawę ustalenia wysokości opłat za używanie lokalu.
17. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni jest ona obowiązana zawiadomić właścicieli lokali oraz osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, nie później niż ostatniego dnia miesiąca, poprzedzającego o 3 miesiące ten miesiąc, od którego obowiązywała będzie nowa wysokość opłaty. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości

ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić właścicieli lokali oraz osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, 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.

18. Właściciele lokali oraz osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej bądź w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
19. Osoby uprawnione do lokali powinny niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu.

## **VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **§ 22**

Organami Spółdzielni są:

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

### **§ 23**

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

### **§ 24**

1. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów biorących udział w głosowaniu.
2. Przy obliczaniu wymaganej zwykłej większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw wyborowi.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów „za”, przy czym ilość wybranych osób nie może przekraczać ilości miejsc wakujących w składzie danego organu.

### **§ 25**

1. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej oraz pracownicy Spółdzielni obowiązani są – z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 – do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez Spółdzielnię (a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych), stanowiących dane osobowe w rozumieniu Ustawy o ochronie danych osobowych a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.

2. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom Spółdzielni w ustawie, Prawie spółdzielczym, w innych ustawach lub w Statucie Spółdzielni.

## **A. WALNE ZGROMADZENIE**

### **§ 26**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
  - 1) uchwalanie kierunków działalności gospodarczej oraz oświatowo-kulturalnej, stanowiących podstawę do uchwalanych przez Radę Nadzorczą Rocznych Planów Gospodarczych Spółdzielni.
  - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach, udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
  - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
  - 5) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub zbycia nieruchomości,
  - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
  - 7) oznaczanie najwyższej kwoty zobowiązań, jaką bez zgody Walnego Zgromadzenia może zaciągnąć:
    - a. Zarząd, samodzielnie,
    - b. Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej wyrażoną w uchwale,
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
  - 9) rozpatrywanie odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
  - 10) uchwalanie zmian Statutu,
  - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku Spółdzielni lub o wystąpieniu z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie, a także wybór delegata na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
  - 12) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
  - 13) podejmowanie Uchwał w sprawie uczestniczenia członków Spółdzielni w kosztach działalności oświatowo-kulturalnej,
  - 14) podejmowanie uchwał w innych sprawach zastrzeżonych przepisami prawa lub niniejszym Statutem do kompetencji Walnego Zgromadzenia.

### **§ 27**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca roku następującego po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) 10% członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu zwołania.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 2 Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad w terminach ustalonych przepisami prawa.

## § 28

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać informację o czasie, miejscu, porządku obrad oraz o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Spółdzielnia zawiadamia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia poprzez doręczenie pisemnej informacji członkowi Spółdzielni do skrzynki pocztowej członka oraz wywieszenie zawiadomień w budynkach oraz w siedzibie Spółdzielni, a także poprzez opublikowanie zawiadomienia na stronie internetowej Spółdzielni. W przypadku zmiany porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd zawiadamia członków w takiej samej formie.
3. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. 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. Pełnomocnikiem członka spółdzielni będącego osobą fizyczną może być:
  - 1) osoba bliska członka,
  - 2) adwokat lub radca prawny;
  - 3) inny członek tej samej Spółdzielni.
5. Przez osobę bliską, o której mowa w ust. 4 pkt. 1 powyżej rozumie się: zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną.
6. Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, wynikającej z [art. 27<sup>3a</sup>](#) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że spełnia wymóg, o którym mowa w ust. 4 pkt. 1 powyżej. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”.

7. Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia, o którym mowa w ust. 6 powyżej, jest nieważne.
8. Członek spółdzielni lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia Spółdzielni pełnomocnictwa, a w przypadku gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska członka - również oświadczenia, o którym mowa w ust. 6 powyżej, nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia.
9. Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej lub członków Zarządu Spółdzielni.

## § 29

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie.
2. 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.
3. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru do organów Spółdzielni i odwołania członków organów Spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków, za wyjątkiem określonym w ust. 6 niniejszego paragrafu. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli za Uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w głosowaniu nad daną uchwałą, za wyjątkiem określonym w ust. 5 niniejszego paragrafu.
5. Uchwały zapadają większością głosów określoną w ust. 4 niniejszego paragrafu z wyjątkiem spraw w przedmiocie:
  - 1) likwidacji Spółdzielni - większością 3/4 głosów, zapadłych na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach, w odstępie co najmniej dwóch tygodni,
  - 2) zmiany Statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia Spółdzielni - większością 2/3 głosów,
  - 3) odwołania członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium - większością 2/3 głosów.
6. W sprawach zbycia nieruchomości, likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za nią opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Zgromadzeniu, przy czym do podjęcia uchwały konieczne jest aby obecnych było co najmniej 30% wszystkich członków uprawnionych do głosowania.
7. Projekty Uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia 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.

8. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa powyżej, w terminie do 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem.
10. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
11. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

### § 30

1. Walne Zgromadzenie otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej, który stwierdza prawidłowość zwołania Zgromadzenia i jego zdolność do podejmowania uchwał.
2. Otwierający obrady zarządza wybór prezydium, w głosowaniu jawnym, w składzie:
  - 1) przewodniczący, kierujący obradami,
  - 2) sekretarz, sporządzający protokół Zgromadzenia.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
6. Po dokonaniu wyboru Prezydium, jego przewodniczący przedstawia porządek obrad i zarządza głosowanie w sprawie jego przyjęcia.
5. Uczestnicy Zgromadzenia wybierają ze swego grona komisję mandatową – w składzie 2 osób, której zadaniem jest:
  - 1) badanie ważności mandatów,
  - 2) obliczanie wyników głosowania, wykonywanie czynności technicznych związanych z przeprowadzaniem głosowań w trybie jawnym i tajnym.
7. Z czynności pracy komisji mandatowej sporządza się protokoły. Członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z uzasadnieniem swojego stanowiska. Podpisane przez komisję protokoły przekazywane są sekretarzowi Zgromadzenia.
8. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, przewodniczący otwiera dyskusję, udzielając głosów w kolejności zgłaszania się. Za zgodą większości członków, dyskusja może być prowadzona łącznie nad kilkoma punktami porządku obrad.
9. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
10. W sprawach formalnych, przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności:
  - 1) głosowania bez dyskusji,

- 2) przerwania lub zakończenia dyskusji,
  - 3) ograniczenia czasu wypowiedzi,
  - 4) kolejności i sposobu uchwalania wniosków.
10. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni przed rozpoczęciem głosowania. Zgłoszenie powinno zawierać:
- 1) imię i nazwisko kandydata,
  - 2) krótkie uzasadnienie kandydatury,
  - 3) oświadczenie kandydata, że zgadza się na kandydowanie,
  - 4) oświadczenie kandydata, czy posiada zadłużenia wobec Spółdzielni.
11. Przed głosowaniem kandydaci dokonują swej prezentacji, a gdy są nieobecni ich prezentacji dokonuje osoba zgłaszająca kandydata. Członkowie mają prawo zadawania pytań kandydatom na członków Rady Nadzorczej.
12. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad.

### **§ 31**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządzany jest projekt protokołu, który jest publikowany na stronie internetowej Spółdzielni. Uczestnicy Zgromadzenia mogą zgłaszać pisemne uwagi do projektu protokołu w terminie 3 dni roboczych od jego opublikowania. Po upływie terminu 3 dni przewodniczący i sekretarz rozpatrują zgłoszone uwagi i sporządzają ostateczną wersję protokołu, którą podpisują i przekazują do Zarządu w celu archiwizacji. Uwagi są archiwizowane wraz z protokołem.
2. Poza informacjami, których utajnienie wymagane jest przepisami prawa albo interesami członków Spółdzielni, protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia są jawne.

## **B. RADA NADZORCZA**

### **§ 32**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### **§ 33**

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 do 9 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat przez Walne Zgromadzenie.
2. Nie można być członkiem Rady nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
3. Za udział w pracach Rady Nadzorczej jej członkom nie przysługują wynagrodzenia ani diety.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji Rady Nadzorczej , na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) zrzeczenia się mandatu,
  - 2) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.

## § 35

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) wybór i odwołanie Prezesa i pozostałych członków Zarządu,
  - 2) zatwierdzenie struktury organizacyjnej i liczby etatów pracowników Spółdzielni,
  - 3) uchwalanie Rocznych Planów Gospodarczych Spółdzielni zgodnych z kierunkami rozwoju uchwalonymi przez Walne Zgromadzenie ,
  - 4) uchwalanie zasad:
    - a. rozdziału kosztów i ustalania opłat miesięcznych za eksploatację lokali,
    - b. ustaleniu opłat za wynajem pomieszczeń i inne usługi świadczone przez Spółdzielnię,
    - c. wynagradzania pracowników.
  - 5) ustalanie wysokości wynagrodzenia i zawieranie umów o współpracę z członkami Zarządu,
  - 6) uchwalania regulaminów porządku domowego i parkowania pojazdów,
  - 7) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a. badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c. przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
  - 8) rozpatrywania skarg i zażaleń dotyczących działalności Zarządu,
  - 9) opiniowanie propozycji Zarządu odnośnie:
    - a. przyjęcia lub zwolnienia Głównego Księgowego Spółdzielni,
    - b. nabycia, zbycia lub obciążenia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości z wyjątkiem ustanowienia prawa własności lokalu na rzecz osoby uprawnionej z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
    - c. nabycia lub zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
    - d. wynajęcia posiadanych przez Spółdzielnię lokali użytkowych,

- e. zakupu bądź sprzedaży urządzeń infrastruktury technicznej i innych środków trwałych,
  - f. podejmowania przez Spółdzielnię innych przedsięwzięć z zakresu działalności gospodarczej,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
  - 11) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, przy czym do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
  - 12) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego,
  - 13) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentacji Spółdzielni w przypadku gdy Zarząd wytoczył powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swojej działalności, zawierające ocenę rocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni i wyników kontroli.
  3. W celu wykonania swoich zdań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków Spółdzielni i pracowników Spółdzielni, wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

### § 36

Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego, sekretarza, komisję rewizyjną, w której skład wchodzi nie mniej niż trzech członków Rady Nadzorczej oraz w razie potrzeby komisje stałe lub specjalne dla opracowania określonych zagadnień. Przewodniczący i jego zastępca tworzą Prezydium Rady Nadzorczej.

### § 37

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, w miarę potrzeby, jednak nie rzadziej niż raz na kwartał. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca zobowiązany jest ponadto zwołać posiedzenie w ciągu 14 dni od dnia złożenia:
  - a. wniosku Zarządu,
  - b. żądania co najmniej 1/3 członków Rady Nadzorczej,
2. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów w obecności co najmniej czterech jej członków.
3. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

## C. ZARZĄD

### § 38

1. Zarząd składa się z 2-4 członków, w tym Prezesa i jego zastępcy.
2. Członek Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy Spółdzielni.
3. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza.
4. Osoby, które nie są członkami Spółdzielni, mogą zostać wybrane do Zarządu tylko wówczas, kiedy Rada Nadzorcza nie zdoła wybrać jego członków spośród członków Spółdzielni. O zamiarze wyboru nowego członka Zarządu Rada Nadzorcza powiadamia na piśmie wszystkich członków Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed dniem, w którym dokonywany będzie wybór, a ogłoszenie o konkursie zamieszczane jest na stronie internetowej Spółdzielni.
5. Zasady i wysokość wynagrodzenia członków Zarządu określa Rada Nadzorcza uwzględniając zapisy Rocznej Planu Gospodarczego Spółdzielni.

### **§ 39**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu, lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd upoważniona.
3. Zarząd, po uzyskaniu akceptacji Rady Nadzorczej, może udzielić jednemu z członków, lub innej osobie pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

### **§ 40**

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji w kwestiach nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów, a w szczególności:
  - 1) prowadzenie gospodarki Spółdzielni,
  - 2) zarządzanie procesami inwestycyjnymi Spółdzielni dotyczącymi terenów, budynków, lokali, infrastruktury technicznej i innych środków trwałych,
  - 3) podejmowanie decyzji w przedmiocie określenia odrębnej własności lokali,
  - 4) dbanie o należyłą i sprawną organizację i sposób pracy administracji Spółdzielni,
  - 5) prowadzenie dokumentacji w Spółdzielni, w tym rejestru lokali, dla których zostały złożone księgi wieczyste wraz z odnotowaniem w nich ustanowienia i wykreślenia hipoteki,
  - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i zamknięć finansowych,
  - 7) podejmowanie, po zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą, decyzji dotyczących:
    - a. przyjęcia lub zwolnienia Głównego Księgowego Spółdzielni,
    - b. wynajęcia posiadanych przez Spółdzielnię lokali użytkowych,

- c. zakupu bądź sprzedaży urządzeń infrastruktury technicznej i innych środków trwałych,
  - d. realizowania przez Spółdzielnię innych przedsięwzięć z zakresu działalności gospodarczej, związanej z celami i przedmiotem działania Spółdzielni,
- 8) współdziałanie z terenowymi organami samorządu i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi i społecznymi.
2. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu.
  3. Uchwały Zarządu dotyczące wydatkowania kwot przekraczających kwoty uchwalone przez Walne Zgromadzenie, o których mowa w § 26 ust. 2 pkt 7, są nieważne.

#### **§ 41**

1. Jeżeli Walne Zgromadzenie tak zdecyduje, zarządzanie sprawami Spółdzielni może zostać powierzone, w zakresie ustalonym przez Walne Zgromadzenie, wyspecjalizowanemu podmiotowi świadczącemu takie usługi.
2. Warunki umowy na zarządzanie sprawami Spółdzielni, a także zasady wyboru oferty w postępowaniu konkurencyjnym określi Rada Nadzorcza.
3. Wyboru podmiotu, któremu powierzone zostanie zarządzanie sprawami Spółdzielni dokona Rada Nadzorcza.

### **IX. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU**

#### **§ 42**

1. Czynne i bierne prawo wyborcze do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni posiadają wyłącznie osoby posiadające pełną zdolność do czynności prawnych.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
5. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą pozostawać w sytuacji konfliktu interesów pomiędzy Spółdzielnią a dostawcami produktów i usług dla Spółdzielni.  
W szczególności nie mogą występować jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych (lub ich podwykonawcach) oferujących produkty lub usługi wobec Spółdzielni. W sytuacji stwierdzenia konfliktu interesów,

zobowiązani są do natychmiastowego powstrzymania się od czynności konfliktowych i powiadomienia Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, za pośrednictwem odpowiednio Zarządu lub Rady Nadzorczej, o zaistniałym konflikcie.