

# PROJEKT STATUT SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „KEN-Ursynów”

Warszawa, dnia 19 października 2020 roku

## SPIS TREŚCI

Część I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI
Część II.	CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI
Część II.1	Członkostwo w Spółdzielni
Część II.4	Prawa członków
Część II.5	Obowiązki członków
Część III	ORGANY SPÓŁDZIELNI
Część III.1	Walne Zgromadzenie
Część III.2	Rada Nadzorcza
Część III.3	Zarząd
Część IV.	TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI
Część V	NAJEM LOKALU
Część VI.	ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW
Część VII.	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI
Część VII.1	Zasady ogólne
Część VII.2	Zarządzanie nieruchomościami
Część VIII	POSTANOWIENIA KOŃCOWE

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

### §1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa "KEN-Ursynów". Skrócona nazwa brzmi SBM KEN-Ursynów (dalej: Spółdzielnia).
2. Siedzibą Spółdzielni jest m.st. Warszawa
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia jest spółdzielnią mieszkaniową jednego budynku w Warszawie przy ul. Aleja Komisji Edukacji Narodowej 19 (Al. KEN 19).
5. Spółdzielnia jest organizacją prawną o określonej strukturze.
6. Spółdzielnia jest zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 103440, NIP: 113-21-73-838, REGON: 016068439.
7. Siedzibą Spółdzielni jest m.st. Warszawa, adres: 02-797 Warszawa Al. KEN 19/180.
8. Spółdzielnia działa przede wszystkim w oparciu o ustawę Prawo Spółdzielcze (ups), ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych (usm) i ustawę o własności lokali (uwl).
9. W zakresie nieuregulowanym niniejszym statutem oraz w razie sprzeczności treści statutu z ups lub usm obowiązują przepisy ups lub usm.

## §2

Celem Spółdzielni jest:

1. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu,
2. podejmowanie działań na rzecz podnoszenia wartości nieruchomości wchodzących w jej zasoby,
3. stwarzanie warunków zaspokajania potrzeb społeczno-wychowawczych i kulturalnooświatowych,
4. podejmowanie działań na rzecz ochrony środowiska.

## §3

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest między innymi:

1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
2. gospodarka zasobami mieszkaniowymi (gsm),
3. prowadzenie działalności gospodarczej (najem),
4. prowadzenie działalności inwestycyjnej w obrębie nieruchomości przy Al. KEN 19 w Warszawie w celu podniesienia wartości nieruchomości,
5. nabywanie na własność gruntów będących w posiadaniu Spółdzielni na podstawie innego tytułu prawnego, w tym przekształcanie prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności,
6. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni,
7. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
8. zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
9. budowa, rozbudowa i ulepszanie infrastruktury technicznej w celu zaspokojenia zgłaszanych potrzeb członków,
10. zbywanie, wynajmowanie, wydzierżawianie, oddawanie w leasing, użyczenie lub oddawanie do użytkowania na podstawie innego tytułu prawnego lokali stanowiących własność Spółdzielni,
11. prowadzenie działalności projektowej, usługowej, wytwórczej i budowlanej, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celów Spółdzielni,
12. działalność finansowa,
13. prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

## II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

### II.1. Członkostwo w Spółdzielni

#### §4

1. Członkiem Spółdzielni, zwanym dalej „członkiem”, jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 2) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”;
  - 3) która posiada spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

2. Członkami są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
4. Członkiem może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.
5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności;
6. Prawo wyboru w zakresie bycia członkiem przysługuje wyłącznie:
  - 1) osobom posiadającym prawo odrębnej własności lokalu;
  - 2) osobom posiadającym udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.
7. O przyjęciu w poczet członków decyduje w formie uchwały Zarząd Spółdzielni.
8. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) wypowiedzenia członkostwa,
  - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
  - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
  - 5) gdy większość właścicieli lokali w budynku, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy u.w.l.,
  - 6) gdy w budynku została wyodrębniona własność ostatniego lokalu (tzn. powstaje wspólnota mieszkaniowa z mocy prawa), chyba że w terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia ostatniego lokalu właściciele większością głosów obliczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmą uchwałę, że nieruchomość pozostanie zarządzana przez Spółdzielnię,
  - 7) z dniem śmierci członka, a osoby prawnej z dniem ustania jej bytu.
9. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w art. 4 usm, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
10. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

## II.2. Prawa członków

### §5

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

1. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
2. prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
3. prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
4. prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
5. prawo żądania w trybie określonym w ustawie zwołania Walnego Zgromadzenia,
6. prawo żądania w trybie określonym w ustawie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,

7. prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie,
8. prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie,
9. prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa,
10. prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokółów obrad organów Spółdzielni,
11. prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
12. prawo przeglądania rejestru członków,
13. prawo do otrzymania kopii protokółów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,,
14. prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
15. prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
16. prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
17. prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
18. prawo żądania zawarcia umowy do:
  - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego.
  - b) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
19. prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
20. prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
21. prawo do uzyskania zaświadczenia dotyczącego posiadanego lokalu. Pierwsze zaświadczenie w danym roku jest bezpłatne, za kolejne pobiera się opłatę w wysokości 1% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu;
22. korzystanie z innych praw wynikających wprost z przepisów powszechnie obowiązującego prawa.

### **II.3. Obowiązki członków**

#### **§6**

Członek obowiązany jest:

1. przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. wnieść wkład budowlany,
3. uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
4. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w rejestrze członków,
5. korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
6. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
7. zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
8. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
9. dbać o dobro i rozwój spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,
10. niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub

- zagrożącej bezpośrednio powstaniem szkody,
11. niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
  12. udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
  13. udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
  14. wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

### **III. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

#### **§7**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko oddane za i przeciw uchwale.

#### **III.1. Walne Zgromadzenie**

#### **§8**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
3. udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
4. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
5. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
8. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
9. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
10. uchwalanie zmian statutu,
11. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
12. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

#### **§ 9**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym

czasie.

3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

#### §10

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem Zebrania,
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
3. Dla zachowania formy pisemnej wystarczające jest wywieszenie zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu na tablicy ogłoszeń i na klatkach schodowych budynku.

#### §11

1. 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 w siedzibie spółdzielni.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynku, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

#### §12

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w sposób określony w § 10 i § 11 statutu. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:

- a) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu spółdzielni,
  - b) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
  - c) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia spółdzielni,
  - d) 3/4 głosów dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji spółdzielni.
5. W sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwałę przegłosowano uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby osób uprawnionych do głosowania.
6. W sprawach zbycia nieruchomości uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni.

### §13

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady. W wyjątkowych przypadkach obrady może otworzyć upoważniony przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej – Członek Zarządu.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

### §14

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
  - 1) Komisję mandatowo-skrutacyjną, w składzie 2 osób.  
Do zadań komisji należy:
    - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych - członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych lub pozbawionych zdolności do czynności prawnych,
    - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
    - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
  - 2) Komisję wyborczą, w składzie 2 osób.  
Do zadań komisji należy sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, (Komisja jest wybierana gdy porządek obrad przewiduje wybór członków Rady Nadzorczej).
  - 3) Komisję wnioskową w składzie 2 osób.  
Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
    - wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
    - na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie,
  - 4) Inne komisje w miarę potrzeby
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

### §15

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad,

przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.

2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
  - a) sposobu głosowania,
  - b) głosowania bez dyskusji,
  - c) zakończenia dyskusji,
  - d) zamknięcia listy mówców,
  - e) zamknięcia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
  - f) zarządzenia przerwy.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy - jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

#### §16

1. Po zaniknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

#### §17

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w liczbie 3 - 5 spośród członków Spółdzielni.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych.
4. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji Wyborczej członkowie Spółdzielni, w terminie ustalonym przez przewodniczącego Zgromadzenia.
5. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
  - imienia i nazwiska kandydata,



- imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.
6. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:
    - zatrudnienia w Spółdzielni,
    - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
    - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
    - zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
    - liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
  7. Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 6.
  8. Komisja Wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
  9. Członkowie Komisji Wyborczej i Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
  10. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
  11. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
  12. Głos jest nieważny, jeżeli:
    - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą,
    - b) karta wyborcza jest przekreślona,
    - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
  16. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo - Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
  17. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
  18. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
  19. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.

#### §18

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 10, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

#### §19

1. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.
2. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu tajnym, w tym wypadku nie stosuje się § 12 statutu.

#### §20

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w § 10 dokończenia przerwane Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego

Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

#### §21

Zakończenie Walnego Zgromadzenia członków następuje po wyczerpaniu porządku obrad,

#### §22

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 14 dni od dnia odbycia Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

#### §23

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

### III.2. Rada Nadzorcza

#### §24

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 3 - 5 członków.
4. Kadencja Rady Nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
5. Nie można być członkiem rady nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - a) odwołania większością 2/3 głosów biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu.
  - b) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne pod dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia
  - c) ustania członkostwa w Spółdzielni.

#### §25

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1). uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
  - 2). nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
    - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,

- 3). podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4). podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5). zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6). wybieraniu i odwoływaniu członków Zarządu,
- 7). rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 8). składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 9). 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; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 10). wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 11). ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 12). uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 13). uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
- 14). uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
- 15). uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów mediów dostarczanych do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
- 16). uchwalanie regulaminu porządku domowego,
- 17). uchwalanie regulaminu Zarządu Spółdzielni.

2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.

#### §26

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie

#### §27

Na każdym zwyczajnym walnym Zgromadzeniu Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności w danym roku.

#### §28

1. W celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zwołuje pierwsze posiedzenie Rady, na którym dokonuje się:

- 1). wyboru Przewodniczącego Rady oraz Sekretarza,
  - 2). podziału czynności pomiędzy członków Rady.
2. Posiedzenie Rady zwołuje Przewodniczący lub Sekretarz przynajmniej raz na kwartał.
3. Ponadto na wniosek każdego członka Rady lub na wniosek Zarządu, posiedzenie Rady powinno być zwołane w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

#### §29

W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie

Zarządu oraz zaproszeni goście.

### **III.3. Zarząd**

#### **§30**

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

#### **§31**

1. Zarząd składa się z 2 członków, w tym prezesa i jego zastępcy, jako wiceprezesa.
2. Członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępców, wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

#### **§32**

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### **§33**

1. Do zakresu działania Zarządu należy w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
  - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 4) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 5) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
  - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
  - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 8) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 10) udzielanie pełnomocnictw,
  - 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

#### **§34**

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI**

#### **§35**

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

1. ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,

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

#### §36

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

#### §37

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

#### §38

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

### **V. NAJEM LOKALU**

#### §39

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.

#### §40

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, komórki lokatorskie, pomieszczenia magazynowe.
2. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
3. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

### **VI. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW**

#### §41

Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych.

#### §42

Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 35 dokonuje się w dwóch etapach:

- 1) wstępnie, na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt

budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępne ustalonego kosztu budowy,  
2) ostatecznie, po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez spółdzielnię.

#### §43

Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje przez:

- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
- 2) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno użytkowych (atrakcyjność).

#### §44

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.

## VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### VII.1. Zasady ogólne

#### §45

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

#### §46

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

#### §47

1. Spółdzielnia tworzy:

- a) fundusz udziałowy,
- b) fundusz zasobowy,
- c) fundusz wkładów budowlanych,
- d) fundusz remontowy,
- e) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

2. Ponadto Spółdzielnia może utworzyć fundusz inwestycyjny i inne fundusze w zależności od potrzeb

3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### §48

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

#### §49

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się przede wszystkim na zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

## VII.2. Zarządzanie nieruchomościami

### §50

1. Koszty zarządzania nieruchomościami są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali oraz innymi przychodami Spółdzielni.

2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:

1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

2) zasady rozliczania kosztów wymienionych w pkt 1 określone są przez Radę Nadzorczą.

### §51

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:

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

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

3. możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,

### §52

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.

2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.

Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych dla lokali, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

### §53

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorczą.

2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

W przypadku nadpłaty - Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu. W przypadku nadwyżki kosztów - użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.

### §54

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:

1. fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,

2. okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),

3. stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,

4. stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,

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

niedoboru.

#### §55

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:

- 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
- 2) naprawy okien, drzwi, tarasów i balkonów za wyjątkiem elewacji zewnętrznych.
- 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
- 4) naprawy i wymiany grzejników, klimatyzatorów oraz innych urządzeń grzewczych i chłodniczych.
- 5) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich 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.

2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.

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

#### §56

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomościami nie wymienione w § 55 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

#### §57

1. Opłaty wnosi się co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.

2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat.

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

5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

### **VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### §58

W przypadku likwidacji Spółdzielni podział funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni między członków następuje proporcjonalnie do długości okresu członkostwa w Spółdzielni.