



## **STATUT**

# **SPOŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BARBAKAN” W TCZEWIE**

Tczew, 2025 r.

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

Spółdzielnia nosi nazwę:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Barbakan” w Tczewie zwana dalej Spółdzielnią.

### § 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Tczew.
2. Spółdzielnia działa na terenie województwa pomorskiego.
3. Czas trwania spółdzielni nie jest ograniczony.

### § 3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

- 1) Zarejestrowanego statutu
- 2) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity – Dz. U. Nr 119, poz. 1116 z 2003r ze zmianami)
- 3) Ustawy z dnia 16 września 1982 r Prawo spółdzielcze (tekst jednolity – Dz. U. Nr 188, poz. 1848 z 20003r ze zmianami) w zakresie nieuregulowanym przez akt określony w pkt. 2
- 4) Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity – Dz. U. Nr 11, poz. 266 z 2005r ze zmianami)
- 5) Innych ustaw.

### § 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie, w ramach której:
  - 1) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,
  - 2) może zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielami tych nieruchomości,
  - 3) może nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
  - 4) może budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - 5) może budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali o innym przeznaczeniu,  
*5') może budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;*

- 6) może prowadzić działalność społeczną oraz oświatową i kulturalną na rzecz swoich członków i środowiska
- 7) może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1 – w szczególności Spółdzielnia może prowadzić na terenie Miasta Tczewa oraz na terenie powiatu tczewskiego działalność gospodarczą należącą do kategorii: PKD 68.32.Z - „zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie”.
- 8) może wykonywać działalność jako obywatelska społeczność energetyczna w rozumieniu art. 3 pkt 13f ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266).
3. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkaniowymi.
4. Spółdzielnia ma prawo do budowy nowych obiektów na terenie należącym do właścicieli danej działki budowlanej tylko za zgodą tych właścicieli podjętą zwykłą większością głosów.

## **II. CZŁONKOWIE**

### § 5

1. Członkiem Spółdzielni może być:
  - 1) każda osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych,
  - 2) każda osoba prawna
2. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego;;
  - 2) nabycia ekspektatywy własności.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.  
  
3<sup>1</sup>. Nabywca jest zobowiązany do niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu prawa, nie później niż w terminie 7 dni od dnia nabycia.
4. Osoba fizyczna lub prawna może ubiegać się tylko o jedno członkostwo, korzystając nawet z kilku tytułów prawnych do lokali mieszkalnych oraz użytkowych, w tym garażu i miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu bądź lokali o innym przeznaczeniu.

5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
6. 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.
7. W przypadku braku jednomyślności i zgłoszenia się kilku uprawnionych, o tym kto może ubiegać się o przyjęcie w poczet członków, decyduje sąd w postępowaniu nieprocesowym.
8. Spółdzielnia może dokonać wyboru osoby, która zostanie przyjęta w poczet członków, jedynie w przypadku bezskutecznego upływu wyznaczonego przez Spółdzielnię w formie pisemnej, sześciomiesięcznego terminu wystąpienia w tej sprawie do sądu.
9. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w ust. 7, lub do czasu dokonania wyboru, o którym mowa w ust. 8, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

## § 6

1. Deklaracja powinna:
  - 1) być złożona w formie pisemnej pod rygorem nieważności
  - 2) być podpisana przez przystępującego do Spółdzielni. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności, deklarację podpisuje ustawowy jej przedstawiciel
  - 3) Zawierać:
    - a) imię i nazwisko przystępującego
    - b) wskazanie miejsca zamieszkania
    - c) nazwę i siedzibę jeżeli przystępującym jest osoba prawna
    - d) określenie lokalu, do którego przysługuje mu tytuł prawny oraz w jakiej części przysługuje mu prawo do niego
    - e) zawierać dane dotyczące wkładów
  - 3.1) deklaracja może być złożona pod nieważnością na piśmie utrwalonym w postaci elektronicznej. Pisma utrwalone w postaci elektronicznej przesyła się na adres do doręczeń elektronicznych spółdzielni, o którym mowa w art.2 pkt 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020r o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. poz. 2320 oraz z 2021r poz. 72), i opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem osobistym lub podpisem zaufanym. Pismo utrwalone w postaci elektronicznej powinno zawierać adres do doręczeń elektronicznych, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o której mowa w art. 25 tej ustawy, o ile przystępujący taki posiada, oraz inne dane przewidziane w statucie.

2. W poczet członków spółdzielni przyjmuje Rada Nadzorcza na wniosek sporządzony przez Prezesa Zarządu w trybie i na zasadach określonych w Regulaminie przyjmowania członków, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem Przewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Uchwała o przyjęciu w poczet członków winna być podjęta na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej nie później jednak niż w ciągu 30 dni od złożenia deklaracji .
5. Prezes Zarządu o decyzji Rady Nadzorczej powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie nie później w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.
6. Uchwała odmowna i zawiadomienie o tej decyzji winne zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie do wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
7. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Walne Zgromadzenie najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Walnego Zgromadzenia jest ostateczna.
8. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze.
9. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków Spółdzielni, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków Spółdzielni będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę, a ponadto liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany tych danych, datę nabycia członkostwa oraz datę ustania członkostwa. Rejestr może także obejmować także numer telefonu kontaktowego członka Spółdzielni oraz adres e-mail członka wraz z ewentualną zgodą na otrzymywanie od Spółdzielni drogą elektroniczną powiadomień i korespondencji – podanie tych danych przez członka Spółdzielni jest dobrowolne. Członek może w każdej chwili zmienić lub uzupełnić swoje dane, składając stosowne oświadczenie na piśmie, lub na piśmie utrwalonym w postaci elektronicznej – zgodnie z ust. 3<sup>1</sup>
10. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

## § 7

1. Spółdzielnia jest obowiązana w ciągu 3 miesięcy od daty przyjęcia w poczet członków zawrzeć z członkiem umowę o budowę lokalu określającą rodzaj prawa o jakiego ustanowienie ubiega się członek. Zawarta umowa po nadaniu jej kolejnego numeru – uwidocznionej w prowadzonym przez Spółdzielnię rejestrze, winna określać rodzaj, położenie i powierzchnie lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.
2. Kolejność numerów umów zawieranych z członkami przyjętymi do spółdzielni w tym samym terminie ustala się w kolejności zgromadzenia wymaganego wkładu.

3. Zmiany warunków mieszkalnych, sytuacji rodzinnej, kategorii /wielkości/ mieszkania, jakie członek chce uzyskać zaistniałe po zawarciu umowy, nie mogą powodować zmiany jej numeru o ile wniesiono pełny wkład na dany typ mieszkania.
4. Osoby, które uzyskały prawo do lokalu spółdzielczego drogą dziedziczenia, zakupu lub wyroku sądu zachowują numer umowy zawartej z byłym członkiem.

## § 8

1. Zawarcie umowy o budowę lokalu o innym przeznaczeniu w tym garażu, miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu następuje w pierwszej kolejności na rzecz członka, któremu przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub powstałe w wyniku przekształcenia prawo odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku mieszkalnym na tej samej działce budowlanej, co lokal o innym przeznaczeniu.
2. Następujące użyte w statucie wyrażenia oznaczają:
  - 1) lokal użytkowy – samodzielny lokal wykorzystywany stosownie do jego właściwości na cele inne niż mieszkalne w tym garaż oraz miejsce postojowe w wielostanowiskowym garażu,
  - 2) lokal o innym przeznaczeniu – lokal użytkowy
  - 3) garaż – samodzielny lokal użytkowy wolnostojący bądź usytuowany w budynku.
3. Członek ubiegający się o zawarcie umowy o budowę garażu obowiązany jest wnieść wkład garażowy odpowiadający całości kosztów budowy przypadających na garaż. Formę, wysokość i termin wpłaty określa Zarząd Spółdzielni.
4. Zawarcie umowy o budowę z członkiem więcej niż jednego garażu może nastąpić po zaspokojeniu potrzeb innych członków spółdzielni i uwzględnieniu warunków określonych w ust. 1
5. Szczegółowe zasady korzystania z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. Zawarcie umowy o budowę garażu na innych zasadach niż w ust. 1 i 3 może nastąpić po 30 dniach od daty zawiadomienia członków spółdzielni przez wywieszenie ogłoszeń na klatkach budynków oraz biurze Spółdzielni. Zasady te określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

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

### § 9

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) Czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni.
  - 2) Prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością
  - 3) Prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu

- 4) Prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia, zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw oraz zgłaszania projektów uchwał i poprawek do zgłoszonych projektów uchwał w trybie przewidzianym w statucie
  - 5) Prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu, porządku obrad Walnego Zgromadzenia
  - 6) Prawo do zaznajamiania się i otrzymania kopii uchwał oraz protokołów obrad Walnego Zgromadzenia i innych organów Spółdzielni – z wyjątkiem tych dotyczących indywidualnych spraw członków.
  - 7) Prawo nieodpłatnego otrzymania jednego odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu regulaminów wydanych na jego podstawie.
  - 8) Prawo przeglądania rejestru członków Spółdzielni w zakresie nienaruszającym przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.
  - 9) Prawo do zaznajamiania się ze sprawozdaniami rocznymi, sprawozdaniami finansowymi z wykonanego planu za rok sprawozdawczy, protokołami, lustracją, z wnioskami polustracyjnymi i informacjami o ich realizacji, fakturami oraz umowami zawieranymi z osobami trzecimi przez Spółdzielnię, jak również otrzymania kopii tych dokumentów.
  - 10) Prawo do zaskarżania do sądu powszechnego uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu
  - 11) Prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i terminach określonych w Statucie
  - 12) Prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni
  - 13) Prawo do uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, jeśli przysługują spółdzielcze prawa do takich lokali,
  - 14) Prawo do zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni
  - 15) Prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat obciążających członka zgodnie z jego statusem.
    - 15)1 Prawo do udziału w nadwyżce bilansowej, w tym decyzji o jej przeznaczeniu.
  - 16) Prawo wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi co najmniej spółdzielcze prawo do lokalu
  - 17) Korzystania z innych praw określonych w statucie
2. Koszty sporządzania odpisów i kopii innych dokumentów niż Statut lub regulaminy wydane na jego podstawie pokrywa Członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Rodzaj i wysokość kosztów ustala Zarząd Spółdzielni. Ich zastosowanie wymaga zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą.
  3. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1 pkt 7 i 9 zgłasza swoją wolę pisemnie Zarządowi wraz z wykazem tych dokumentów. Zarząd wyznacza termin ich udostępnienia nie dłuższy niż 7 dni od przedłożenia wniosku.

4. Zaznajomienie, o którym mowa w ust. 1 pkt. 6, 8 i 9 oznacza prawo członka do wglądu w dokumenty Spółdzielni z możliwością sporządzenia notatek i odpisów we własnym zakresie.
5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane w ten sposób informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona w piśmie z podaniem uzasadnienia.
6. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
7. W przypadku posiadania przez Spółdzielnię własnej strony internetowej, dokumenty w postaci Statutu, regulaminów, uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji i rocznych sprawozdań finansowych powinny być tam udostępniane.

## § 10

1. Członek jest obowiązany:
  - 1) Przestrzegać postanowień:
    - A) zarejestrowanego Statutu,
    - B) przyjętych regulaminów,
    - C) uchwał organów Spółdzielni,
  - 2) Współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
  - 3) Wnieść wkład budowlany, chyba, że o członkostwo ubiega się jako współmałżonek lub współwłaściciel określonego lokalu,
  - 4) Uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni przez terminowe uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu – gdy przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu,
  - 5) Uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez terminowe uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu - gdy przysługuje mu prawo własności lokalu,
  - 6) Uczestniczyć w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
  - 7) niezwłocznie zawiadamiać Spółdzielnię o każdej zmianie jego danych objętych rejestrem członków Spółdzielni,
  - 8) Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenia,

- 9) Uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
  - 10) Pokryć koszty ustanowienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje członkowi własnościowe prawo spółdzielcze,
  - 11) Korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
  - 12) Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkujących w lokalu,
  - 13) Zawiadamiać spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu lub w przydziale,
  - 14) Przestrzegać regulaminu porządku domowego,
  - 15) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii powodującą szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
  - 16) Udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych również doraźnego przeglądu stanu technicznego, wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 17) Udostępnić lokal w celu dokonania kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
  - 18) Wykonywać inne obowiązki określone w Statucie.
2. Właściciele lokalu nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni:
    - 1) Uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych
    - 2) Uczestniczyć w wydatkach stanowiących koszty powierzonego Spółdzielni zarządu tymi nieruchomościami
    - 3) Uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które przeznaczone są do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu
  3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
  4. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię, na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
  5. Za opłaty, o których mowa w ust. 1- 3, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

#### **IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

##### § 11

1. Wnioski członków skierowanych do Zarządu, powinny być rozpatrzone przez Prezesa Zarządu w ciągu 1 miesiąca od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie. Od decyzji Prezesa Zarządu przysługuje prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty doręczenia. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, decyzja Prezesa Zarządu staje się ostateczna.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Wnioski w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa rozpatruje Rada Nadzorcza w terminie 2 miesięcy od daty wpłynięcia wniosku. Uchwała odmowna zawiera uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania od decyzji Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania, jak również pouczenie o skutkach nie zachowania terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania. Uchwała Rady Nadzorczej staje się ostateczna.
3. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członków przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone na 30 dni przed jego zwołaniem.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Opis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
5. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
6. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków swoich praw na drodze sądowej.
7. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

#### **V. WKŁADY I OPŁATY**

##### § 13

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadkach na jego lokal
2. Przez koszty budowy lokalu, o którym mowa w ust.1 rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na przydzielony lokal.

3. Wkład budowlany może być wniesiony w formie jednorazowej wpłaty określonej w § 14 lub ratalnie.
4. Wysokość i terminy wpłacania określa Zarząd , przy czym wysokość pierwszej raty nie może być niższa niż 20% kosztów określonych w § 14.
5. Pierwsza wpłata wkładu budowanego musi nastąpić przed rozpoczęciem budowy.

#### § 14

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczania budowy i zasady określania wysokości wkładów budowlanych.
2. Koszty budowy ustala się dwuetapowo:
  - 1) wstępnie – przy podpisaniu umowy, w oparciu o planowany koszt budowy wynikający ze zbiorowego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego zawartego w planie,
  - 2) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu inwestycji i przydziale lokalu.

#### § 15

1. Członkowie oraz inne zobowiązane do tego osoby wnoszą do Spółdzielni opłaty związane z pokrywaniem kosztów, o których mowa w § 10, będące konsekwencją uczestnictwa w wydatkach dotyczących gospodarowania poszczególnymi nieruchomościami.
2. Kalkulację kosztów gospodarowania nieruchomościami opracowuje Zarząd Spółdzielni
3. Kalkulacja podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
4. Wysokość opłat , o których mowa w ust 1 ustalona jest na podstawie rozliczenia kosztów gospodarowania nieruchomościami, występujących w danym roku w skali danej nieruchomości.
5. Jednostkę rozliczeniową kosztów stanowi 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
6. Spółdzielnia obowiązana jest , na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
7. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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.
8. Nadpłaty wynikające z rozliczenia zużycia wody oraz centralnego ogrzewania będą automatycznie rozliczane poprzez zaliczenie ich na poczet przyszłego czynszu i innych opłat eksploatacyjnych. Natomiast, jeśli członek zalega z innymi płatnościami na rzecz Spółdzielni wtedy z nadpłaty można pokryć w części lub w całości te zaległości.

9. Różnica między kosztami a przychodami z opłat związanych z uczestnictwem w pokrywaniu kosztów gospodarowania nieruchomościami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
10. O sposobie rozdysponowania różnicy dodatkowo może zdecydować – poza związanej z eksploatacją i utrzymaniem konkretnych lokali – Walne Zgromadzenie zwykłą większością głosów w zakresie zaproponowanym przez Radę Nadzorczą. Walne Zgromadzenie może odmiennie zadecydować o sposobie rozdysponowania różnicy, o której mowa w § 15 ust. 9 o ile zaproponowany na danym zgromadzeniu wniosek w tym zakresie, przyjmuje większością 2/3 głosów.

#### §16

1. Opłaty, o których mowa powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15-go każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem uzyskania tytułu prawnego do lokalu.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustalonej w uchwale Rady Nadzorczej.
4. Członek nie może samowolnie potrącać swoich wierzytelności wobec Spółdzielni.

### **VI. ZASADY ROZLICZANIA WKŁADÓW W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU**

#### §17

1. Członek ubiegający się o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłacanego osobie uprawnionej zgodnie z § 18 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu ulega istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
3. Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

#### § 18

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest w

stanie uzyskać od następcy obejmującego lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Osoba uprawniona do równowartości spółdzielczego prawa do lokalu zobowiązana jest do pokrycia kosztów ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego.
5. Rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – na dzień wygaśnięcia tego prawa.
6. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego wszystkie raty wkładu stają natychmiast wymagalne wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal.
7. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:
  - 1) Z tytułu udziałów – na podstawie zatwierdzonego bilansu tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni
  - 2) Z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu – na dzień wygaśnięcia tego prawa,
  - 3) Z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu budowlanego lub garażowego – na dzień ustania członkostwa
8. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka powinna być dokonana:
  - 1) Z tytułu udziałów – w ciągu 1 miesiąca od dnia zatwierdzenia bilansu przez Walne Zgromadzenie
  - 2) Z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzenie nabycia spadku
  - 3) Z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu budowlanego lub garażowego – w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
9. Osoba uprawniona winna zwrócić się na piśmie o wypłatę udziałów wskazując adres lub konto bankowe należy dokonać zwrotu.
10. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 8 pkt 2 – 3 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.
11. Spółdzielnia potrąca roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu niewniesionych opłat za używanie lokalu z

równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu należnej osobie uprawnionej.

## **VII. USTANIE CZŁONKOSTWA**

### § 19

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
  - 4) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18;
  - 5) wystąpienia właściciela lokalu ze Spółdzielni;
  - 6) śmierci członka, a w odniesieniu do członka będącego osobą prawną - w przypadku jej ustania.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i art. 26 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ww. ustawy dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

### § 20

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zgłoszono wystąpienie. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Rady Nadzorczej skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia .

### § 21

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

## **VIII. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA**

### § 22

1. Traci wszystkie prawa członka
2. Przejmuje wszystkie płatności związane z używaniem lokalu bezpośrednio wobec zakładów usługowych
3. Spółdzielnia może wystąpić na drogę sądową z roszczeniem o spełnienie wszystkich zobowiązań wobec Spółdzielni.

## **IX. ORGANY SPOŁDZIELNI**

### § 23

1. Organami Spółdzielni są :
  - 1) Walne Zgromadzenie
  - 2) Rada Nadzorcza
  - 3) Jednoosobowy Zarząd
2. Przy obliczaniu głosów w trakcie podejmowania uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw
3. Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określają Statut oraz przewidziane w nim regulaminy.

### **A. WALNE ZGROMADZENIE**

### § 24

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
  - 2.1 Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu przez pełnomocnika, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mający zdolności do czynności prawnych biorą udział we Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.
4. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów oraz osób, które reprezentuje.

### § 25

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
  - 1) Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej

- 2) Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowania uchwał co do wniosków członków Spółdzielni
- 3) Podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni
- 4) Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat
- 5) Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości
- 6) Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni
- 8) Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 9) Uchwalanie zmian statutu
- 10) Uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej
- 11) Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej
- 12) Zatwierdzenie wyboru Prezesa Zarządu dokonanego przez Radę Nadzorczą

#### § 26

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego. Wyjątkowo w szczególnie uzasadnionych wypadkach Walne Zgromadzenie może być zwołane z zachowaniem terminu ustawowego.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej
  - 2) Przynajmniej 1/10 członków
4. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania,
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło odbyć się w ciągu 4 tygodni jednak nie wcześniej niż przed upływem 21 dni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 14 dni przed terminem jego zwołania.

#### § 27

1. O czasie i miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni zawiadamia wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem

posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie, o których mowa, trafiają do wiadomości członków poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń oraz winny być dostarczone poprzez wrzucenie do skrzynki oddawczej każdego uprawnionego. Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni pisemnie co najmniej 14 dni przed terminem obrad.

2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać :
  - Zarząd
  - Rada Nadzorcza
  - Członkowie Spółdzielni
4. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczonej sprawy w porządku obrad w terminie 15 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia . Projekt uchwały musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał. Propozycje poprawek należy zgłaszać nie później niż na 3 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
6. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań określonych w ust. 4 powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

## § 28

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w terminach i w sposób określony w Statucie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu Prezesa po nie udzieleniu mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do kolejnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad większością 2/3 głosów.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów. Dotyczy to również spraw związanych z likwidacją Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
4. Głosowanie na Walnym Zebraniu odbywa się jawnie. Na żądanie 1/5 członków obecnych na Walnym Zebraniu zarządza się głosowanie tajne w sprawach objętych porządkiem obrad.

5. Głosowaniem tajnym objęte są wybory do organów Spółdzielni oraz odwoływanie Prezesa Zarządu i członków Rady Nadzorczej.

## § 29

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź z zasadami współzycia społecznego lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia jego odbycia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu Członków na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia takiego Walnego Zgromadzenia Członków.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia Członków bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

## § 30

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium.
3. Prezydium Walnego Zgromadzenia składa się co najmniej z:
  - 1) Przewodniczącego,
  - 2) Sekretarza,
  - 3) Asesora/Asesorów.
4. Prezes Zarządu i członkowie Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

5. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa Regulami Walnego Zgromadzenia.

#### § 31

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują co najmniej dwaj członkowie Prezydium w tym Przewodniczący i Sekretarz.
2. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni przez cały okres istnienia Spółdzielni.

### **B. Rada Nadzorcza**

#### § 32

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z pięciu członków, wybranych spośród członków Spółdzielni.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata.
4. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

#### § 33

1. Członów Rady Nadzorczej wybiera walne zgromadzenie w głosowaniu spośród nieograniczonej liczby kandydatów nie mniejszej niż podwójna liczba wybieranych członków.
2. W skład Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci spółdzielni którzy otrzymali największą liczbę głosów.
3. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być członek o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mający zdolności do czynności prawnych.
4. Członek Rady Nadzorczej którego mandat wygasł może być wybrany ponownie jednakże na niej więcej niż dwie kolejno po sobie następujące kadencje.
5. W razie utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej na jego miejsce do końca kadencji wchodzi inny członek, który kandydował w wyborach do rady nadzorczej i otrzymał największą liczbę głosów po członku który wszedł w skład Rady.
6. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, która kończy się wraz z wyborem nowego członka na Walnym Zebraniu w trzecim roku po wyborze ustępującego członka.

#### § 34

1. Ustąpienie członka Rady Nadzorczej następuje z powodu:
  - 1) podpunkt jeden wygaśnięcia mandatu,
  - 2) utraty mandatu przed upływem kadencji.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

## § 35

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności spółdzielni a w szczególności:
    - a) badania okresowych sprawozdań z pracy Zarządu,
    - b) badanie okresowych sprawozdań finansowych,
    - c) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw członkowskich,
    - d) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów spółdzielni i poszczególnych jej członków,
  - 3) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowanie z nich,
  - 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążanie nieruchomości,
  - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni,
  - 6) wybór i odwołanie Prezesa Zarządu,
  - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu
  - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i oceny sprawozdania finansowego,
  - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy spółdzielnią a zarządem oraz reprezentowania spółdzielni w przy tych czynnościach,
  - 10) wykonywanie wobec Zarządu czynności z zakresu prawa pracy,
  - 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
  - 12) uchwalanie zasad rozliczanie kosztów poniesionych na modernizację budynków,
  - 13) uchwalanie zasad zaliczania na wkład wartości pracy własnej członka i jego rodziny,
  - 14) uchwalanie Regulaminów:
    - a) Zarządu,
    - b) używania lokali w domach spółdzielni,
    - c) porządku domowego i współżycia mieszkańców,
    - d) określającego obowiązki spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali,
    - e) zasad i trybu przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
    - f) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarowania poszczególnymi nieruchomościami i ustalania wysokości opłat za lokale,

- g) ustalanie wysokości odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat na pokrycie kosztów gospodarowania przypadających na poszczególne nieruchomości,
  - h) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określanych w statucie,
  - i) podejmowanie uchwał w sprawie wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
  - j) podejmowanie uchwał w zakresie podjęcia działalności określonej w § 4 ust. 2 pkt 2 niniejszego Statutu.
2. Rada Nadzorcza może zażądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy Spółdzielni.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

### § 36

1. Pierwsze posiedzenie rady nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza wybiera spośród swoich członków przewodniczącego jego zastępcę oraz sekretarza, którzy stanowią Prezydium. Zadaniem prezydium jest organizowanie prac Rady Nadzorczej. Tryb i szczegółowy zakres działania Prezydium określa Regulamin Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołane na wniosek Zarządu powinny się odbyć w nieprzekraczalnym terminie 10 dni od złożenia Przewodniczącemu Rady Nadzorczej stosownego wniosku.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej może uczestniczyć z głosem doradczym Prezes Zarządu oraz inne zaproszone przez Radę Nadzorczą osoby.
5. Odwołanie przez Walne Zgromadzenie członków Rady Nadzorczej winno zawierać pisemne uzasadnienie.

## C. ZARZĄD

### § 37

1. Zarząd Spółdzielni jest jednoosobowy którym jest Prezes.
2. Prezesa Zarządu Spółdzielni wybiera Rada Nadzorcza.
3. Kandydat na Prezesa Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy.
4. Z chwilą wybrania Prezesa Zarządu Przewodniczący Rady Nadzorczej jest Pełnomocnikiem Spółdzielni.
5. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają łącznie Prezes Zarządu i Pełnomocnik Spółdzielni.
6. Prezesa Zarządu może odwołać Rada Nadzorcza. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać Prezesa jeżeli nie udzieliło mu absolutorium.
7. Z Prezesem Zarządu Spółdzielni Rada Nadzorcza zawiera stosowną umowę o pracę lub inną umowę przewidzianą kodeksem cywilnym.
8. Czynności z zakresu prawa pracy wobec Zarządu wykonuje Rada Nadzorcza. Szczegółowy zakres tych czynności winien zostać określony w Regulaminie Zarządu.

## § 38

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz na zasadach określonych w Regulaminie Zarządu.
2. Do kompetencji zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie do kompetencji innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) wnioskowanie do Rady Nadzorczej w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
  - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
  - 7) udzielanie pełnomocnictw,
  - 8) współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.

Zakres obowiązków Zarządu jednoosobowego nie obejmuje czynności w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa. Czynności takie dokonywane są przez Radę Nadzorczą.

Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

## § 39

1. Regulamin Zarządu uchwała Rada Nadzorcza.

## § 40

1. Prezes Zarządu może udzielić innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

## **X. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI**

### § 41

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia Mieszkaniowa

jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
- 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, modernizacją lub remontem, a w szczególności odpowiednie części zadłużenia Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek wraz z odsetkami,
- 3) na pisemne żądanie członka spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady - jeżeli statut Spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe,
- 4) koszty zawarcia umowy, o której mowa w ustępie 1 oraz wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, które wynosi jedną czwartą minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na której rzecz Spółdzielnia dokona przeniesienia własności lokalu,
- 5) koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ustępie 2 pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami ustępu 3,
- 6) Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ustępie 1 i 2 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną. Nie dotyczy to sytuacji, gdy nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu artykułu 113 ustęp 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami.

## § 42

1. W okresie 24 miesięcy od złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości oraz po ustaleniu stanu prawnego i wielkości nieruchomości gruntowej Spółdzielnia mieszkaniowa określi przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości.
2. Określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, o której mowa w ustępie 1, dokonuje Zarząd Spółdzielni w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Uchwała, o której mowa w ust. 2, powinna określać:
  - 1) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek, lub budynki, wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, lub do tych budynków, w których ustanawia się odrębną własność lokali;
  - 2) rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi, a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje;

- 3) wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu;
- 4) oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali;
- 5) przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu:
  - a) kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami,
  - b) dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek.
4. Do określenia wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej dla każdego lokalu, dokonywanego w uchwale Zarządu Spółdzielni, mają odpowiednie zastosowanie właściwe przepisy ustawy o własności lokali
5. Uchwały Zarządu, o których mowa w ust. 2, od dnia wejścia w życie stanowią podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub spółdzielni mieszkaniowej oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez Spółdzielnię na rzecz członków Spółdzielni lub innych osób.

#### §43

1. Projekty uchwał, o których mowa w § 42, Zarząd Spółdzielni wyklada na co najmniej 14 dni do wglądu w lokalu siedziby Spółdzielni, po pisemnym, wysłanym z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, imiennym powiadomieniu o terminie i miejscu wyłożenia projektów uchwał do wglądu tych osób, których te projekty uchwał dotyczą i którym przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali.
2. Osoby, o których mowa w ustępie 1, mogą w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu uchwały do wglądu przedstawić Zarządowi Spółdzielni pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu.
3. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest rozpatrzyć wnioski, o których mowa w ust. 2, najpóźniej w ciągu 14 dni od upływu terminu ich składania i najdalej w ciągu 14 dni od ich rozpatrzenia odpowiednio skorygować projekt uchwały i podjąć uchwałę o treści uwzględniającej dokonane korekty.
4. O wynikach rozpatrzenia wniosków, o których mowa w ust. 2, oraz o treści zmian projektu uchwały, do którego wnioski zgłoszono, Zarząd Spółdzielni, w ciągu 7 dni od podjęcia uchwały, powiadamia na piśmie osoby, o których mowa w ust. 1, a tym osobom, które wnioski zgłaszały, podaje jednocześnie odpowiednie faktyczne i prawne uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części wniosków zgłoszonych przez te osoby.
5. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia. Przyczyną stwierdzenia nieważności

uchwały nie może być niepodjęcie przez osoby zainteresowane wysłanych przez Zarząd Spółdzielni powiadomień, o których mowa w ust. 1 i 4.

6. Uchwała, o której mowa w ust. 3, wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, chyba że zostanie zaskarżona do sądu zgodnie z ust. 5.

## XI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### §44

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Rokiem obrachunkowym Spółdzielni jest rok kalendarzowy.

### §45

1. Fundusze spółdzielni stanowią:
  - (1) Fundusz udziałowy,
  - (2) fundusz zasobowy,
  - (3) fundusz wkładów budowlanych,
  - (4) fundusz na remonty i konserwację,
  - (5) fundusz inwestycyjny.
2. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ustępie 1 określają regulaminy uchwalone przez Radę nadzorczą.

### §46

- 1) Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminie szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów i postanowień statutu.

### §47

1. Spółdzielnia przechodzi likwidacji wskutek uchwał podjętych większością 3/4 głosów członków Spółdzielni obecnych na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach w odstępach co najmniej dwóch tygodni.

### §48

1. Dla roszczeń stosuje się aktualnie obowiązujące przepisy.
2. Pozostały po likwidacji majątek Spółdzielni przeznaczony jest na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.

## **XII. LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI**

### §49

1. Spółdzielnia Obowiązana jest przynajmniej raz na 3 lata, a w okresie likwidacji corocznie poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu przewidzianemu w ustępie 1 Krajowa Rada spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne na jej koszt.
3. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub jej części działalności, albo tylko określonych zagadnień.
4. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie:
  - (1) Walnego Zgromadzenia,
  - (2) Rady Nadzorczej,
  - (3) 1/5 członków Spółdzielni.
5. Lustrację przeprowadza związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona. Spółdzielnie niezrzeszone zlecają odpłatne przeprowadzenie lustracji wybranemu związkowi rewizyjnemu lub Krajowej Radzie Spółdzielczej.
6. Celem ilustracji jest:
  - (1) sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień statutu,
  - (2) badanie przestrzegania się Spółdzielnią prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków,
  - (3) kontrola gospodarności, celowości, rzetelności i realizacji przez Spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych,
  - (4) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów Spółdzielni,
  - (5) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz usprawnieniu działalności Spółdzielni.

### §50

1. Lustrator Obowiązany jest zawiadomić Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni o rozpoczęciu. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uczestniczenia w lustracji.
2. Lustrator uprawniony jest do przeglądania ksiąg i przerobić dokumentów Spółdzielni oraz do bezpośredniego sprawdzania jej stanu majątkowego, a organy Spółdzielni i jej pracownicy są obowiązani do udzielania lustratorowi żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.

### §51

1. Z czynności lustracyjnych Lustrator sporządza protokół, który składa Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni. Protokół sporządzony przez Lustratora ma moc dokumentu urzędowego.

## §52

1. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu protokół lustracji do wglądu oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
2. Wnioski z przeprowadzonej lustracji Rada Nadzorcza przedstawia najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.
3. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu Członków informacje o realizacji wniosków polustracyjnych.
- 4.

## **XIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### §53

1. Spółdzielnia realizuje postanowienia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące niezbędnych dokumentów do określenia własności lokali, jeżeli członkowie o taką wystąpią zobowiązana jest do dokonania pomiarów lokali i sporządzenia dokumentacji technicznej dla określenia odrębnej własności każdego lokalu.
2. W przypadku różnicy metrażu mieszkań po pomiarach w porównaniu z dotychczasową wielkością określoną w przydziale lub innych dokumentach wprowadzić do ewidencji prawidłowe metraże i od tej daty zmienić wymiar w czynszu.
3. Z tytułu powyższych zmian nie ulegają zmianie wysokości wypłacanych wkładów budowlanych.
4. Członkowie nie mają prawa do roszczeń zwrotnych opłat czynszowych wynikających ze zmian powierzchni użytkowej po dokonanych pomiarach.

### §54

1. Zmiana statutu Spółdzielni wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Członków podjętej większością 2/3 głosów.
2. Uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 26 czerwca 2025 r. zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem dokonania ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.
3. Zarząd zobowiązany jest uchwałą o zmianie statutu zgłosić w ciągu 30 dni od daty jej podjęcia w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku w Wydziale VII Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego. Do zgłoszenia należy załączyć 2 odpisy protokołu Walnego Zgromadzenia Członków.

### §55

1. Do czasu zarejestrowania w sądzie rejestracyjnym niniejszego statutu postanowienia dotychczasowego statutu pozostają w mocy, o ile nie są sprzeczne z regulacjami ustawowymi.
2. Do czasu wydania nowych regulaminów, o których mowa w statucie, stosuje się dotychczasowe regulaminy, jeżeli nie są sprzeczne z zapisami statutu i stosowanych ustaw.

3. Zmiany wprowadzone do statutu nie mogą ograniczać uprawnień majątkowych członków Spółdzielni nabytych na podstawie poprzednich postanowień statutu, chyba, że taki skutek wynika z przepisów ustawy Prawo spółdzielcze oraz o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. We wszystkich przypadkach nieokreślonych w niniejszym statucie mają zastosowanie przepisy ustaw wskazanych w § 3 niniejszego statutu.



Sekretarz Walnego Zgromadzenia



Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Zmiany przyjęte na mocy uchwały numer 14/25 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „BARBAKAN” w Tczewie podjętej w dniu 26 czerwca 2025 r.