

**STATUT  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOKER”  
w Gdańsku**

Spis treści	Strona
<b>I. POSTANOWIENIA OGÓLNE</b>	<b>2</b>
<b>II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI</b>	<b>3</b>
Członkostwo w Spółdzielni	3
Stwierdzenie nabycia członkostwa w Spółdzielni	4
Prawa członków	5
Obowiązki członków	6
Ustanie członkostwa	7
<b>III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE</b>	<b>8</b>
<b>IV. SPRZEDAŻ I NAJEM LOKALI</b>	<b>8</b>
<b>V. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU</b>	<b>9</b>
Wkłady mieszkaniowe i budowlane	9
Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	10
<b>VI. PRZEKSZTAŁCENIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI</b>	<b>11</b>
<b>VII. UŻYWANIE LOKALI</b>	<b>12</b>
<b>VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI</b>	<b>12</b>
Zasady ogólne	12
Opłaty za używanie lokali	13
<b>IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI</b>	<b>16</b>
Postanowienia ogólne	16
Walne zgromadzenie	16
Rada Nadzorcza	18
Zarząd	21
<b>X. PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE</b>	<b>23</b>

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

### § 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOKER” w Gdańsku, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Gdańsk.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

### § 2

1. Spółdzielnia działa na podstawie przepisów:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 roku, poz. 648, z późniejszymi zmianami),
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku, poz. 438, z późniejszymi zmianami),
- 3) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 roku, poz. 1048, z późniejszymi zmianami),
- 4) ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku, poz. 682, z późniejszymi zmianami),
- 5) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 roku poz. 1360, z późniejszymi zmianami),
- 6) innych ustaw, aktów wykonawczych i postanowień niniejszego Statutu.

### § 3

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - 1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD - 68.20.Z),
  - 2) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD - 68.32.Z),
  - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD - 68.10.Z).
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
  - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
  - 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
  - 3) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
  - 4) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 5) prowadzenie innej działalności gospodarczej na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

### § 4

W ramach przedmiotu działalności Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać w jej budynkach spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
- 2) ustanawiać odrębną własność lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży,
- 3) wynajmować na rzecz członków i osób niebędących członkami lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe.



## II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

### Członkostwo w Spółdzielni

#### § 5

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (zwane ekspektatywą własności).
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze 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.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie takiej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
5. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

#### § 6

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
  - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 3) nabycia ekspektatywy własności,
  - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia Spółdzielnię w terminie 7 dni o nabyciu prawa.

#### § 7

1. W poczet członków Spółdzielni, w przypadkach, gdy przyjęcie to następuje inaczej, aniżeli z mocy samego prawa, przyjmuje Zarząd w drodze uchwały.

2. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, powinna być podjęta w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia złożenia wniosku w tej sprawie.
3. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany zawiadomić zainteresowanego o treści uchwały w terminie dwóch tygodni od daty jej podjęcia. Uchwała odmawiająca przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o sposobie i terminie wniesienia odwołania od uchwały Zarządu.
4. Od uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.
5. Odwołanie, o którym mowa w ust. 4, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Od decyzji Rady Nadzorczej, odwołanie nie przysługuje.
6. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone podpisem dwóch Członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Przystępujący do Spółdzielni stają się członkami Spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię.

## § 8

Zarząd prowadzi w formie pisemnej lub w formie elektronicznej rejestr członków, zawierający:

- 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
- 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
- 3) wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 4) ilość zadeklarowanych i wniesionych udziałów,
- 5) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
- 6) datę ustania członkostwa,
- 7) numer członkowski.

## **Stwierdzanie nabycia członkostwa w Spółdzielni**

## § 9

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
3. Osoba, która przekształciła spółdzielcze lokatorskie, własnościowe prawo do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela odrębnej własności jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać następujące dane członka:
  - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,



- 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
  - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż wskazany w pkt 2,
  - 4) numer telefonu oraz ewentualnie adres email,
  - 5) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w pkt 1.
6. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności, wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
  7. Przyjęcie powinno być stwierdzone w deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
  - 8 Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.

### **§ 10**

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 09 września 2017 roku wpisowego i udziałów.
2. W przypadku ustania członkostwa po 09 września 2017 roku udziałów nie wypłaca się. Zgodnie z art. 1 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.
3. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

### **Prawa członków**

### **§ 11**

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień Statutu oraz z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, a w szczególności:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z wyjątkiem członków nieposiadających zdolności do czynności prawnych,
  - 2) do zawarcia ze Spółdzielnią umów: o budowę lokalu, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o ustanowienie odrębnej własności lokalu na warunkach określonych w niniejszym Statucie i w ustawie,
  - 3) do zawarcia ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
  - 4) prawo przeglądania rejestru członków w zakresie nienaruszającym przepisów ustawy o ochronie danych osobowych,
  - 5) żądania wydania mu odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z uwzględnieniem ograniczeń, o których mowa w art. 18 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze,
  - 6) żądania przedstawienia mu kalkulacji opłat, o których mowa w § 42 Statutu,
  - 7) przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia oraz uzyskania kopii całości lub części powyższego dokumentu,
  - 8) czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z realizacją przez Spółdzielnię jej zadań i ocenianie jej działalności,
  - 9) dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej,

- 10) do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
  - 11) otrzymywania, w sposób wskazany w Statucie, informacje o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
  - 12) prawo udziału w podziale nadwyżki bilansowej.
2. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt. 5, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
  3. Członek, zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 2, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 14 dni.

### **Obowiązki członków**

#### **§ 12**

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub 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 deklaracji członkowskiej,
- 5) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni,
- 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 8) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym,
- 9) przestrzegać porządku domowego,
- 10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody. Jeżeli osoba korzystająca z lokalu jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale,
- 11) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu technicznego, wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 12) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 13) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 14) udostępnić lokal w celu wykonania koniecznych robót remontowych lub przebudowy obciążających Spółdzielnię,
- 15) jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle



- oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres nie może być dłuższy niż 12 miesięcy,
- 16) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

### **Ustanie członkostwa**

#### **§ 13**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
  - 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
  - 2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
  - 3) zaistnienia okoliczności, o których mowa w §16 do §20,
  - 4) likwidacji Spółdzielni.
2. W przypadkach określonych w ust. 1 pkt 1-3, Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

#### **§ 14**

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu, może w każdym czasie wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Na wniosek członka Spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd.
4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
5. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd Spółdzielni.

#### **§ 15**

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

#### **§ 16**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

#### **§ 17**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy o własności lokali.

### **§ 18**

Członkostwo ustaje w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.

### **§ 19**

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 Spółdzielni.

### **§ 20**

Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09 września 2017 roku nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

## **III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

### **§ 21**

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 30 dni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 60 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 7 dni od daty rozpatrzenia.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku lub skargi, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna.

### **§ 22**

1. Wnioski i skargi członków kierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

## **IV. SPRZEDAŻ I NAJEM LOKALI**

### **§ 23**

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal wolny w sensie prawnym od praw i roszczeń osób trzecich Spółdzielnia sprzedaje w trybie przetargu nieograniczonego.



2. Zasady i tryb sprzedaży lokalu, o którym mowa w ust 1, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 24**

1. Lokale mieszkalne odzyskane przez Spółdzielnię, wolne w sensie prawnym i faktycznym mogą być tylko przedmiotem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Lokale mieszkalne, do których wygasło lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu, w przypadkach, o których mowa w ustawie lub Statucie, mogą być przedmiotem umów o ustanowienie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu lub umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

#### **§ 25**

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1, członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.

#### **§ 26**

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże wolne w sensie prawnym.
2. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.
3. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

## **V . ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU**

### **Wkłady mieszkaniowe i budowlane**

#### **§ 27**

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej lokalu.

#### **§ 28**

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie zbywanego przez Spółdzielnię w drodze przetargu wnosi wkład budowlany w wysokości ustalonej w drodze przetargu, przeprowadzonego zgodnie z treścią obowiązującego regulaminu przetargu.

## **Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu**

### **§ 29**

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat eksploatacyjnych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu.
4. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
5. Rozliczeń, o których mowa w ust. 1, dokonuje się wg stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
6. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

### **§ 30**

1. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:
  - 1) z tytułu wkładu mieszkaniowego – na dzień ustania członkostwa (wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu),
  - 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 mieszkaniowego, budowlanego lub garażowego – na dzień ustania członkostwa.
2. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka powinna być dokonana:
  - 1) z tytułu wkładu mieszkaniowego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku; Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym ze skutecznego rozstrzygnięcia przetargowego,
  - 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
  - 3) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego, budowlanego lub garażowego – w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
3. Osoba uprawniona winna zwrócić się na piśmie o wypłatę udziałów wskazując adres lub konto bankowe, na które należy dokonać zwrotu.



4. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt 1-3 przed upływem 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.
5. Spółdzielnia potrąca roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, z tytułu niewniesionych opłat za używanie lokalu:
  - 1) z wkładu mieszkaniowego należnego osobie uprawnionej,
  - 2) z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu należnej osobie uprawnionej.

## **VI. PRZEKSZTAŁCENIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI**

### **§ 31**

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
  - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
  - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, po spełnieniu warunków określonych w ust. 1 pkt 1-3.

### **§ 32**

Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (mieszkalnego, użytkowego, garażu), Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z nią umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

### **§ 33**

1. Wyliczone przez Spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 31 i 32 Statutu, osoba której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązana jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu.
2. Koszty związane z zawarciem umowy, o której mowa w § 31 i 32 w tym koszty zawarcia aktu notarialnego, podatku od czynności cywilnoprawnych, opłat

skarbowych, opłat kancelaryjnych oraz kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej i inne obciążają członka Spółdzielni.

## **VII. UŻYWANIE LOKALI**

### **§ 34**

Przekazany członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie. W przekazanym lokalu mieszkalnym, członek Spółdzielni może również wykonywać działalność gospodarczą, o ile nie pociąga za sobą zmiany przeznaczenia lokalu i nie będzie ona utrudniać korzystania z innych lokali w tym samym budynku, a w szczególności nie będzie oddziaływać na sąsiednie mieszkania i naruszać zasad porządku domowego.

### **§ 35**

Zasady używania lokali w zasobach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI**

### **Zasady ogólne**

#### **§ 36**

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

#### **§ 37**

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 38**

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określone są w polityce rachunkowości Spółdzielni wraz z planem kont zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni.

#### **§ 39**

Spółdzielnia posiada następujące fundusze:

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 4) fundusz remontowy,
- 5) fundusz celowy.

Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze niewyszczególnione w § 39 na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.



#### § 40

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
3. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a następnie z funduszu udziałowego i fundusz remontowego.

#### § 41

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.

### **Oplaty za używanie lokali**

#### § 42

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.
5. Obowiązek świadczenia na tworzony przez Spółdzielnię fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób, niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-5, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, jak też osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem

pełnoletnich zstępnych, pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,

7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1-5, jest ustalana na podstawie planowanych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat, uchwała Rada Nadzorcza.
9. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
10. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości: ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5; ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

#### **§ 43**

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem lokalu zalicza się w szczególności:
  - 1) koszty centralnego ogrzewania,
  - 2) koszty dostawy ciepłej wody,
  - 3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
  - 4) koszty wywozu odpadów komunalnych,
  - 5) koszty remontów i konserwacji.
2. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zalicza się w szczególności:
  - 1) koszty centralnego ogrzewania,
  - 2) koszty dostawy ciepłej wody,
  - 3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
  - 4) koszty wywozu odpadów komunalnych,
  - 5) koszty remontów i konserwacji,
  - 6) podatek od nieruchomości i gruntu obciążające tę nieruchomość,
  - 7) koszty ubezpieczenia budynku,
  - 8) koszty obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji technicznych, określonych w prawie budowlanym,
  - 9) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych,
  - 10) koszty anteny zbiorczej,
  - 11) koszty sprzątnięcia części wspólnych nieruchomości,
  - 12) koszty utrzymania terenów zielonych, dróg i chodników,
  - 13) koszty utrzymania mienia Spółdzielni,
  - 14) koszty finansowe i operacyjne,
  - 15) koszty zarządzania.

#### **§ 44**

1. Koszty związane z utrzymaniem lokalu, ustala się :
  - 1) na podstawie urządzeń pomiarowych,



- 2) przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale,
- 3) na poszczególne lokale.
2. Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, dzieli się, wg zasad określonych przez Radę Nadzorczą, na poszczególne lokale proporcjonalnie:
  - 1) do udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i powierzchni lokali,
  - 2) do powierzchni lokali.
3. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
4. Na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej przypadających na lokale wyodrębnione Spółdzielnia pobiera miesięczne opłaty uchwalone przez Radę Nadzorczą.

#### § 45

1. Wysokość opłat za lokale ustala się na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku dla poszczególnych nieruchomości. Jednostkę rozliczeniową kosztów stanowi 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub udział w nieruchomości wspólnej - z wyjątkiem rozliczeń z tytułu dostawy wody zimnej, ciepłej i odprowadzania ścieków.
2. Realizacja dodatkowych czynności na rzecz mieszkańców niekalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jest rozliczana na tych członków w formie dodatkowych opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Zarząd.

#### § 46

1. Opłaty, o których mowa w § 42, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 20-go każdego miesiąca.
2. Od niewniesionych w terminie opłat Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie. W indywidualnych uzasadnionych przypadkach Zarząd może odstąpić od naliczania odsetek.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby o których mowa w § 42 ust 1-4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii (np. centralne ogrzewanie), gazu, wody, oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić wyżej wymienione osoby co najmniej na 14 dni, przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

#### § 47

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

## **IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### **Postanowienia ogólne**

#### **§ 48**

1. Organami Spółdzielni są:
  - 1) Walne Zgromadzenie,
  - 2) Rada Nadzorcza,
  - 3) Zarząd.
2. Wybory do organu Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do 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.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

### **Walne Zgromadzenie**

#### **§ 49**

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Walne Zgromadzenie nie może być zastąpione przez Zebranie Przedstawicieli.

#### **§ 50**

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej jednej dziesiątej ogółu członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

#### **§ 51**

O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, w szczególności poprzez umieszczenie zawiadomienia w skrzynce pocztowej oraz poprzez wywieszenie ogłoszeń w biurze Zarządu i w budynkach mieszkalnych na poszczególnych klatkach oraz na stronie internetowej Spółdzielni. 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.



## § 52

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się zwykła większość członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, do podjęcia uchwały konieczne jest aby w Walnym Zgromadzeniu wzięło udział co najmniej 50% uprawnionych. Uchwały w sprawach: zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej podejmowane są bez względu na liczbę uczestniczących uprawnionych do głosowania.
4. Żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, łącznie z kolejnością ich rozpoznawania, 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.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.4, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

## § 53

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący i sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
4. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście w Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka Spółdzielni. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa. W razie wątpliwości treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w Walnym Zgromadzeniu. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Odczytanie listy pełnomocnictw jest punktem w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw, mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.

## § 54

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

## **§ 55**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie rocznych sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności Zarządu oraz podejmowanie uchwał 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, praw związanych z wieczystym użytkowaniem gruntów, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej (wniosek o odwołanie musi zawierać pisemne uzasadnienie),
- 14) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia,
- 15) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

## **Rada Nadzorcza**

### **§ 56**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### **§ 57**

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 niebędąca członkiem Spółdzielni upoważniona przez osobę prawną.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
4. Rada Nadzorcza składa się od 3 do 5 członków.
5. Decyzję o ilości członków zasiadających w Radzie Nadzorczej podejmuje Walne Zgromadzenie.
6. Prawo zgłaszania kandydatów lub kandydata do Rady Nadzorczej mają grupy członków Spółdzielni liczące co najmniej 10 osób.
7. Zgłoszeni kandydaci muszą wyrazić pisemną zgodę na kandydowanie. Zgłoszenie kandydatów na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie w formie list kandydatów z podaniem:



- a) imienia i nazwiska kandydata, miejsca zamieszkania,
  - b) imienia i nazwiska, oraz adresu zamieszkania osób zgłaszających (co najmniej 10 członków).
8. Listy kandydatów zgłasza się do Zarządu Spółdzielni w terminie do 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Listy ze wszystkimi kandydatami, sporządzone w kolejności alfabetycznej, stanowią podstawę do sporządzenia kart wyborczych, które zostają wyłożone do wglądu członkom Spółdzielni w siedzibie Spółdzielni.
  9. Komisja wyborcza ustala na podstawie listy obecności liczbę osób uprawnionych do głosowania, oraz liczbę członków, którym wydano karty do głosowania. Komisja ustala także liczbę niewykorzystanych kart do głosowania.
  10. Głosowanie jest tajne, a wyboru dokonuje się poprzez postawienie znaku „X” w kratce przy nazwisku kandydata. Postawienie znaku „X” w kratce przy nazwisku kandydata oznacza, że głosujący członek go wybiera. Po ustaleniu liczby oddanych kart do głosowania komisja skrutacyjna oblicza głosy oddane na poszczególnych kandydatów.
  11. Po zakończeniu głosowania komisja wyborcza dokonuje podliczenia głosów i sporządza protokół z przeprowadzonego głosowania, który powinien zawierać liczbę członków Rady, a także liczbę:
    - a) członków, którym wydano karty do głosowania,
    - b) oddanych kart do głosowania, co stanowi liczbę głosujących w zakresie danego głosowania,
    - c) liczbę kart nieważnych,
    - d) głosów ważnie oddanych na poszczególnych kandydatów.
  12. Głos uważa się za nieważny, jeżeli liczba wskazanych znakiem „X” kandydatów przekracza liczbę miejsc mandatowych.
  13. Do Rady Nadzorczej wybrani zostają kandydaci, którzy w wyborach otrzymali największą liczbę głosów. Jeżeli po ustaleniu wyników głosowania dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, o wyborze rozstrzyga dłuższy staż członkowski.
  14. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata, tj. od następnego dnia po wyborach do dnia obrad Walnego Zgromadzenia, w którym dokonane będą wybory w trzecim roku jej trwania.
  15. Członek może być wybrany do Rady Nadzorczej najwyżej na 2 następujące po sobie kadencje.

## § 58

1. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu. Wniosek o odwołanie musi zawierać pisemne uzasadnienie,
  - 2) zrzeczenia się mandatu,
  - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią Mieszkaniową „DOKER”.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat przed upływem kadencji Rady, do końca kadencji wchodzi członek, który uzyskał największą ilość głosów wyborczych na poprzednim Walnym Zgromadzeniu.
3. W przypadku braku kandydatów na członków wskazanych w § 58 ust. 2, Walne Zgromadzenie dokonuje uzupełniającego wyboru członka Rady Nadzorczej, na okres do końca tej kadencji.

## § 59

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1) uchwalanie planów gospodarczo – finansowych i remontowych, programów działalności społeczno – kulturalnej,
  - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
    - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
    - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze 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 zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości dla potrzeb, na które przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
  - 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
  - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań, zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
  - 7) 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),
  - 8) podejmowanie uchwał w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
  - 9) uchwalanie regulaminu ogłaszania i postępowania dotyczącego wyboru najkorzystniejszych ofert na roboty budowlane,
  - 10) uchwalanie regulaminu stwierdzania nabycia członkostwa, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
  - 11) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
  - 12) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
  - 13) uchwalanie regulaminu używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
  - 14) uchwalanie regulaminu Zarządu,
  - 15) uchwalanie regulaminu rozliczania zużycia wody w zasobach mieszkalnych i pomieszczeniach ogólnodostępnych,
  - 16) uchwalanie regulaminu przetargu – ustnej licytacji w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych,
  - 17) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w Statucie,
  - 18) składanie sprawozdań ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu,
  - 19) ustanawianie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
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.



### **§ 60**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

### **§ 61**

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego Zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane w terminie do jednego tygodnia od dnia zgłoszenia wniosku przez co najmniej 50% członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej lub elektronicznej (łącznie z projektami uchwał), co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady. Pomimo braku w porządku obrad istnieje możliwość podjęcia uchwały wówczas, gdy zgodę wyrazi przy obecności 3/5 ( przy składzie 5 osobowym), 2/3 ( przy składzie 3 lub 4 osobowym) członków Rady Nadzorczej.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności 3/5 ( przy składzie 5 osobowym), 2/3 ( przy składzie 3 lub 4 osobowym) członków Rady Nadzorczej.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

### **§ 62**

Za udział w pracach Rady Nadzorczej jej członkowie otrzymują ryczałtowe, miesięczne wynagrodzenie brutto w wysokości 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

### **§ 63**

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

### **§ 64**

Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po jej wyborze, w celu jej ukonstytuowania, zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru członków Rady.

## **Zarząd**

### **§ 65**

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

### **§ 66**

1. Zarząd składa się z co najmniej 2 osób – Prezesa Zarządu i jego zastępcy.
2. Członków Zarządu, w tym Prezesa powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Wybór zastępcy Prezesa Zarządu następuje po zasięgnięciu opinii Prezesa.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

### § 67

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzje, 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.

### § 68

1. Do zakresu działania Zarządu należy w szczególności:
  - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia w poczet członków właścicieli lokali,
  - 2) podejmowanie decyzji w sprawach powstania, utraty i ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - 3) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
  - 4) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu,
  - 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
  - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
  - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 8) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
  - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności Zarządu 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.

### § 69

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa Zarządu lub organ zarządzający.
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.

### § 70

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik Zarządu.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

### § 71

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



## **X. PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE**

### **§ 72**

1. Uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków nowy Statut wchodzi w życie z dniem jego zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.
2. Do czasu zarejestrowania w Sądzie Rejonowym w Gdańsku niniejszego Statutu, postanowienia dotychczasowego Statutu pozostają w mocy.
3. Uregulowania obowiązujące na podstawie dotychczasowego Statutu, a nieobjęte niniejszym Statutem tracą moc od dnia następnego po zarejestrowaniu nowego Statutu.
4. Statut wywołuje skutki prawne z dniem jego zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

### **§ 73**

Powyższy Statut zostaje zatwierdzony Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 10 i 11 z dnia 15.06.2023 roku i zastępuje Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „DOKER” z dnia 06.06.2018 roku z dniem zarejestrowania nowego statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym.