

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gwarek” w Wołominie
Zmiany treści statutu zgodnie z uchwałą nr 9/2018,
z dnia 26.06.2018r.
Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni
Mieszkaniowej „Gwarek” w Wołominie.**

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej „GWAREK” w Wołominie

tekst jednolity



I. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Niniejszy Statut, został uchwalony na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.
2. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „**GWAREK**” i zwana jest dalej: „**Spółdzielnią**”.
3. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest Wołomin.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
 - 2) budowa lub nabywanie budynków w celu:
 - a) ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - b) ustanawiania na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
 - c) wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków nabytego na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - 4) prowadzenie innej działalności gospodarczej, na zasadach określonych w przepisach prawa i statucie jeśli działalność ta jest związana z zasadniczym celem funkcjonowania spółdzielni
 - 5) spółdzielnia może prowadzić działalność kulturalno-oświatową i społeczną
3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie na podstawie obowiązujących przepisów prawa, w szczególności „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych” i „Ustawy Prawo spółdzielcze” oraz zarejestrowanego Statutu. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
4. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a także – w przypadkach gospodarczo uzasadnionych – zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami.

5. Pożytki i inne dochody z działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

II. Członkowie

§ 4.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych., która spełnia warunki określone w art.3 ust 1-5 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z późniejszymi zmianami
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna z tym, że takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. 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. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 5

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z mocy prawa po spełnieniu warunków określonych w § 4 niniejszego statutu
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą wystąpienia warunków określonych w art. 3 ust. 6-9 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z późn. zmianami

III. Prawa i obowiązki członków

Postanowienia ogólne

§ 6.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:
 - 1) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu
 - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z zastrzeżeniem pkt 3
 - 3) do czynnego udziału w życiu Spółdzielni poprzez m.in. uczestnictwo w Walnym Zgromadzeniu i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich ustawowych przedstawicieli, opiekunów lub kuratorów,
 - 4) używania lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, uzyskanego na podstawie umowy,

- 5) do nabycia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu lokatorskie lub własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 6) do zamiany, za zgodą Zarządu Spółdzielni, i w miarę możliwości lokalowych Spółdzielni, zajmowanego lokalu na inny lokal będący we władaniu Spółdzielni,
 - 7) do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - 8) wglądu oraz otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, z tym że koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnoszący o ich otrzymanie,
 - 9) do zbierania podpisów w celu spowodowania zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 10) odwołania się ,w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym, od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmiany opłat,
 - 11) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 12) udziału w nadwyżce bilansowej dzielonej zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - 13) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
4. Z chwilą podpisania umowy ze Spółdzielnią o budowę, członkowi Spółdzielni przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”,

§ 7.

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:
- 1) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
 - 2) stosować się do przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
 - 3) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
 - 4) uiszczać co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca stosowne opłaty określone w ust.2-6 niniejszego paragrafu,
 - 5) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:
 - a. z tytułu spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji i remontów,
 - b. z tytułu poniesionych, a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania i podziału nieruchomości, jak również kosztów z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność,
 - 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni w udziałach, przysługujących z tytułu praw do lokali,
 - 7) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych mających wpływ na stosunki ze Spółdzielnią ,wynikające z obowiązujących przepisów prawa,

- 8) 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 nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni 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.
3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust.1 pkt 8 .
4. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Osoby nie będące członkami Spółdzielni mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
5. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 i 4 niniejszego paragrafu, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub 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.
6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 5, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
7. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.
8. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby zobowiązane do ich uiszczania co najmniej na 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat najpóźniej do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego termin ich uiszczania. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Zawiadomienia takie wraz z uzasadnieniem wywieszane są na tablicach ogłoszeniowych w poszczególnych budynkach mieszkalnych.
9. W przypadku zmian wysokości opłat na pokrycie kosztów nie zależnych od Spółdzielni w szczególności dot. energii elektrycznej, gazu, wody, ciepła, ścieków, odpadów stałych Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby o których mowa w § 7 ust. 2 i 3 Statutu co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wniesienia opłat, nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
10. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
11. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia

awarii. Jeżeli osoba ta 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

12. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół

IV. Postępowanie wewnątrz spółdzielcze

§ 8.

1. Członkowi Spółdzielni służy prawo odwołania do Rady Nadzorczej od uchwał Zarządu. Rada Nadzorcza zobowiązana do rozpatrzenia odwołania członka Spółdzielni na najbliższym posiedzeniu po dacie jego złożenia.
2. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje w ciągu 14 dni od daty jej otrzymania na piśmie odwołanie do Walnego Zgromadzenia.
3. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub statutem, w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeśli wnosi je członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu – w ciągu 6 tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Wnioski członków kierowane do Zarządu winny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, zasadności zmiany opłat zarząd obowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do rady nadzorczej. Odwołanie powinno być wniesione w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej.
7. O wynikach rozpatrzenia wniosku dotyczącego zmiany projektu uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, jak również o treści zmian projektu uchwały, do którego wniosek złożono, zarząd w ciągu 14 dni od podjęcia skorygowanej uchwały, powiadamia na piśmie osoby, które zgłaszały wnioski, podając jednocześnie uzasadnienie nie uwzględnienia w całości lub części wniosków zgłoszonych przez te osoby.
8. Brak pisemnej odpowiedzi Spółdzielni na pismo Członka Spółdzielni w terminie określonym w statucie uznaje się za pozytywne rozpatrzenie sprawy, o ile ta dotyczy praw i obowiązków Członków Spółdzielni i jest zgodna z obowiązującymi przepisami prawa. Za datę udzielenia odpowiedzi uznaje się datę nadania pisma.

V. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 9.

Do prawa odrębnej własności lokali stosuje się przepisy zawarte w Rozdziale 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

VI. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 10.

Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się przepisy zawarte w Rozdziale 2¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

VII. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 11

Do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu stosuje się przepisy zawarte w Rozdziale 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

VIII Najem lokali

§ 12.

1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi oraz prawnymi umowy najmu lokalu.
2. Wyboru najemcy lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny dokonuje Zarząd w drodze przetargu organizowanego przy współdziałaniu komisji przetargowej wybieranej przez Radę Nadzorczą o ile złożona jest więcej niż jedna oferta. Warunki przetargu ustala każdorazowo Zarząd, kierując się zasadą wyboru osoby fizycznej lub prawnej oferującej najwyższą cenę, przy jednoczesnym nieuciążliwym sposobie eksploatacji lokalu.
3. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

IX Ustanie członkostwa

§ 13.

1. 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;
 - 6) w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
2. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.

§ 14.

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi.

2. Za datę wystąpienia członka uważa się następnny dzień po złożeniu wypowiedzenia.

§ 15.

1. Zmarłego członka (osobę fizyczną) skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

X. Organy Spółdzielni

§ 16.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 17.

Wybory władz Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym.

Walne Zgromadzenie

§ 18.

Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 19.

1. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez ustanowionego przez siebie pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie, a wykaz pełnomocnictw odczytany po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia i dołączony do protokołu Walnego Zgromadzenia.
2. Każdy członek ma jeden głos niezależnie od ilości posiadanych lokali uprawniających do członkostwa w spółdzielni.
3. Osoba prawna bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoje statutowe organy lub ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
4. Członkowie małoletni bądź ubezwłasnowolnieni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, opiekunów lub kuratorów – stosownie do postanowień kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, związków i organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona, Przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone.
6. W przypadku gdy liczba członków Spółdzielni mieszkaniowej jest większa niż 500, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

7. Członek Zarządu Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.
8. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu i nie posiada biernego prawa wyborczego

§ 20.

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunku rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
 - 2) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej, oraz ustalenie zasad ich wynagradzania,
 - 3) rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - b) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu po-lustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 4) uchwalenie regulaminów Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
 - 5) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, połączenia Spółdzielni, jej podziału i likwidacji, a także przyłączenia jej jednostek organizacyjnych do innej Spółdzielni,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich,
 - 8) wydzielanie jednostek organizacyjnych na wewnętrzny rozrachunek gospodarczy i decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
 - 9) uchwalenie zmian Statutu,
 - 10) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego, a także wybór delegatów i ich zastępców na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 12) podejmowanie uchwał w przedmiocie nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca.
3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
4. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni (nie mniej niż 3 osoby).
5. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania, który będzie przedmiotem obrad.
6. W przypadkach wskazanych w ust. 4 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni 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.

§ 21

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części Zarząd zawiadamia wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie z porządkiem obrad dostarcza się Członkom Spółdzielni poprzez włożenie do skrzynki pocztowej Członka Spółdzielni, wywieszenie w siedzibie spółdzielni oraz w gablotach na klatkach schodowych budynków, w których prawo do lokali posiadają członkowie spółdzielni oraz zamieszcza się na stronie internetowej spółdzielni. Zaproszenie / 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.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w *ust. 2*, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
6. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom odpowiednio w terminie i sposób określony w Statucie Jednakże, niezależnie od porządku obrad, Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
7. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
8. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, z zastrzeżeniem *ust.9* statutu.
9. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
10. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Rady Nadzorczej, a także udzielenia absolutorium i odwołania członków Zarządu. Na żądanie 1/10 obecnych, Przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach.

§ 22

Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

§ 23

Tryb prowadzenia Walnego Zgromadzenia, przeprowadzania wyborów i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza

§ 24.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 25.

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 7 osób wybieranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. Przed podjęciem głosowania, każdy z kandydatów do Rady Nadzorczej powinien przedstawić Walnemu Zgromadzeniu ustne oświadczenie o wywiązywaniu się z obowiązków wobec Spółdzielni.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata licząc od dnia jej wyboru przez Walne Zgromadzenie. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów.
3. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu na skutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
4. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie po upływie kadencji, z zastrzeżeniem, iż nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne jej kadencje.
5. Nie może być członkiem Rady Nadzorczej osoba będąca jednocześnie członkiem Zarządu oraz osoba pozostająca w stosunkach gospodarczych ze Spółdzielnią lub będąca najemcą lokalu użytkowego stanowiącego własność Spółdzielni, a także osoba będąca współnikiem lub członkiem władz podmiotu odpowiednio pozostającego w takich stosunkach lub będącego takim najemcą.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.

§ 26

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych oraz programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych 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,
 - d) zapewnienie terminowego przeprowadzenia lustracji Spółdzielni oraz uczestniczenie w przeprowadzanej okresowo lustracji.
 - 3) wybór i odwołanie członków Zarządu Spółdzielni, a także delegowanie do Zarządu osób ze swojego grona,

- 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 9) podejmowanie uchwały w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu (w głosowaniu tajnym) lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 10) uchwalanie regulaminów Zarządu i porządku domowego,
- 11) ustalanie zasad zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- 12) uchwalanie regulaminu wynagradzania dla Członków Zarządu Spółdzielni i zatwierdzanie regulaminu wynagradzania dla pozostałych pracowników Spółdzielni opracowanego przez Zarząd,
- 13) uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia,
- 14) uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług i urządzeń Spółdzielni oraz wytycznych w sprawie zasad ustalania opłat za używanie lokali oraz uchwalanie zasad tworzenia i opłat na fundusze wymienione w § 61 Statutu Spółdzielni.
- 15) rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie,
- 16) rozpatrywanie wniosków członków Spółdzielni dotyczących jej działalności.

2. Uchwały Rady Nadzorczej niezgodne z przepisami prawa są nieważne.

§ 27

1. Każdy z członków Rady Nadzorczej może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 28

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona w głosowaniu tajnym Przewodniczącego, jego Zastępcę i Sekretarza do organizowania jej prac, oraz powołuje w miarę potrzeby komisje, ustalając zakres ich działalności.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje, co najmniej raz na kwartał, Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek każdego z jej członków lub na wniosek Zarządu, w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie, z tym iż za udział w posiedzeniach przysługuje każdemu z nich miesięczny ryczałt w wysokości 3% kwoty minimalnego wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w przepisach dotyczących minimalnego wynagrodzenia.

§ 29

Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowo tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej.

Zarząd

§ 30

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 2 do 4 osób, w tym z Prezesa Zarządu.
3. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza, w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Członkiem Zarządu może być także osoba nie będąca członkiem Spółdzielni.
4. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 31

Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 32

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) zawieranie umów o odrębną własność lokalu, umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz umów najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży,
- 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni, ze szczególnym uwzględnieniem zasad rachunku ekonomicznego i zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni,
- 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych, w tym składanie do rady Nadzorczej wniosków dotyczących stawek opłat czynszowych,
- 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
- 8) poddawanie Spółdzielni lustracji w terminach i zakresie określonymi w obowiązujących przepisach oraz coroczne przekazywanie podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych,
- 9) udzielanie pełnomocnictwa,
- 10) Prowadzi książki obiektu budowlanego dla każdego budynku i przeprowadza okresowe kontrole stanu technicznego i wartości użytkowej całego obiektu budowlanego, estetyki obiektu i jego otoczenia oraz znajdujących się w nim instalacji. Kontrole powinny przeprowadzać osoby posiadające odpowiednie

kwalfikacje lub uprawnienia budowlane określone w prawie budowlanym.

§ 33

1. Oświadczenia woli w imieniu Spółdzielni składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w *ust. 1*, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Członkowie władz statutowych Spółdzielni ponoszą odpowiedzialność karną zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

XI. Gospodarka Spółdzielni

§ 34.

1. Spółdzielnia tworzy fundusze własne oraz fundusz remontowy, których rodzaje oraz zasady tworzenia i gospodarowania nimi określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 7 ust.2-5 Statutu,
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 7 ust.2-5 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 35

Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i zgodnie z treścią obowiązujących w spółdzielni regulaminów.

XII. Lustracja

§ 36

1. Spółdzielnia jest obowiązana przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień.
2. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie:
 - 1) Walnego Zgromadzenia,
 - 2) Rady Nadzorczej,
 - 3) 1/5 członków Spółdzielni.
3. Celem lustracji jest:
 - 1) sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień Statutu,
 - 2) zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków,
 - 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności 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 w usprawnieniu działalności Spółdzielni.
4. Lustrację przeprowadza lustrator wybrany przez właściwe związki rewizyjne lub Krajową Radę Spółdzielczości.
 5. Lustrator obowiązany jest zawiadomić Radę i Zarząd o rozpoczęciu lustracji. W lustracji mają prawo brać udział członkowie Rady Nadzorczej.

§ 37

1. Lustrator uprawniony jest do przeglądania ksiąg i wszelkich dokumentów w lustrowanej Spółdzielni oraz do bezpośredniego sprawdzania jej stanu majątkowego, a organy Spółdzielni i jej pracownicy obowiązani są do udzielania mu żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.
2. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa Radzie i Zarządowi Spółdzielni. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
3. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielczości opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi i Radzie. Wnioski powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

XIII. Postanowienia końcowe

§ 38

W przypadku likwidacji Spółdzielni podział funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni między członków oraz byłych członków Spółdzielni (ich następców prawnych) następuje proporcjonalnie do długości okresu pozostawania wniesionego udziału członkowskiego do dyspozycji Spółdzielni.

§ 39.

Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 26.06.2018 r.



