

Uchwała Nr 50
Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej
„Spółdzielczy Samopomocowy Dom Inwalidów Wojennych i Wojskowych”
w Warszawie
z dnia 25 czerwca 2014 roku

w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Statutu

1. Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Spółdzielczy Samopomocowy Dom Inwalidów Wojennych i Wojskowych” w Warszawie w związku z uchwałami nr 14 – nr 49 podjętymi na dzisiejszym Walnym Zgromadzeniu, przyjmuje tekst jednolity Statutu Spółdzielni o treści następującej:

“STATUT
Spółdzielni Mieszkaniowej Spółdzielczy Samopomocowy Dom Inwalidów Wojennych i
Wojskowych w Warszawie
(tekst jednolity)

Spółdzielnia Mieszkaniowej Spółdzielczy Samopomocowy Dom Inwalidów Wojennych i Wojskowych w Warszawie jest organizacją środowiskową zrzeszającą żołnierzy Polski Walczącej o Wolność i Niepodległość i Demokrację, więźniów obozów koncentracyjnych oraz ofiar prześladowań i dyskryminacji przez okupantów. Podstawowym założeniem działalności jest zapewnienie współtowarzyszom walki i męczeństwa oraz inwalidom wojennym i wojskowym godziwych warunków mieszkaniowych i bytowych.

I. Postanowienie ogólne

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielni Mieszkaniowej Spółdzielczy Samopomocowy Dom Inwalidów Wojennych i Wojskowych w Warszawie.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest m. ST. Warszawy, ul. Ksawerów 30.
2. Spółdzielnia działa na terenie m. ST. Warszawy.
3. Spółdzielnia została powołana do życia na mocy uchwały podjętej na zebraniu członków- założycieli w dniu 21.06.1985r.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych.
2. Spółdzielnia może, według uzgodnionych warunków, wynajmować w interesie Spółdzielni lokale użytkowe w budynku stanowiących jej własność.
3. Dla realizacji swych zadań Spółdzielnia:
 - a) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste;
 - b) buduje lub nabywa domy mieszkalne, pomieszczenia użytkowe oraz inne pomieszczenia gospodarcze i pomocnicze;
 - c) prowadzi działalność remontowa i usługową dla własnych potrzeb;
 - d) można organizować działalność społeczno- kulturalną, samopomocową, opiekę zdrowotną oraz działalność rehabilitacyjną;
 - e) prowadzi gospodarkę zasobami Spółdzielni;
 - f) ma prawo współdziałać z wszelkimi podmiotami dla realizacji potrzeb spółdzielców, w szczególności może tworzyć z tymi podmiotami spółdzielnie, spółki prawa handlowego, podejmować współpracę w ramach umów prawa cywilnego.

hb

95

4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego statutu.
5. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej własność, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni.

II. Członkowie Spółdzielni

§ 4

1. Członkami – Założycielami Spółdzielni są osoby fizyczne, obejmujące inwalidów wojennych i wojskowych oraz podopiecznych Związku Inwalidów Wojennych i Wojskowych R.P., którzy z chwilą zarejestrowania Spółdzielni wykazali swoje uprawnienia dokumentami w postaci:
 - aktualnej legitymacji ZUS dla inwalidy wojennego i podopiecznego po inwalidzie, względnie
 - aktualnej legitymacji Wojskowego Biura Emerytalnego dla inwalidów wojskowych, oraz
 - aktualnego zaświadczenia o Uprawnieniach Kombatantów i Osób Represjonowanych.
2. Członkiem Spółdzielni może być:
 - a) osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych,
 - b) osoba prawna.
3. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

§ 5

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków określone w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) przysługuje jej:
 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - prawo odrębnej własności do lokalu,
 - 3) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (w tym garażu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym) lub prawo odrębnej własności – w drodze umowy, dziedziczenia, zapisu, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
 - 4) oczekuje na ustanowienie, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) prawa odrębnej własności lokalu, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
 - 5) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu.
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią prawa odrębnej własności lokalu,
 - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
3. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej na piśmie pod rygorem nieważności. Podpisana przez przystępującego deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania (a jeżeli przystępujący jest

osobą prawną – jej nazwę i siedzibę), ilość zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie, o jaki lokal mieszkalny ubiega się oraz dane dotyczące wkładów.

4. Osoby przystępujące do Spółdzielni składają deklarację członkowską i stają się członkami z chwilą podjęcia przez Zarząd uchwały o ich przyjęciu.

5. Organem właściwym do przyjmowania w poczet członków spółdzielni jest Zarząd. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia prawidłowej deklaracji.

6. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu w poczet członków.

7. O decyzji odmownej Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu czternastu dni od daty jej podjęcia. W zawiadomieniu należy podać treść decyzji wraz z jej uzasadnieniem oraz pouczeniem o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie czternastu dni od daty otrzymania zawiadomienia.

8. Odwołanie, o którym mowa w ust. 7, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w terminie trzech miesięcy od daty jego wniesienia.

III. Prawa i obowiązki członków

§ 6

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

1. Czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni oraz prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością, a także branie udziału w realizacji jej zadań statutowych,
2. Prawo do uzyskania własności przydzielonego wcześniej lokalu,
3. Prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
4. Prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych statutem Spółdzielni,
5. Prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu bądź sprzecznych z dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka.
6. Prawo do przeglądania sprawozdań finansowych oraz przeglądania protokołów posiedzeń organów samorządowych,
7. Prawo 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. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
8. Prawo zbierania podpisów w celu spowodowania zwołania Walnego Zgromadzenia,
9. Prawo do zawarcia ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu po spełnieniu przez członka wymogów ustawowych,
10. Prawo do żądania przedstawienia przez Spółdzielnię kalkulacji wysokości opłat za używanie lokalu.

§ 7

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

1. Wnieść wpisowe, zadeklarowane udziały i opłatę na działalność społeczno – wychowawczą,
2. Przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów oraz innych uchwał organów Spółdzielni”



3. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych
4. Uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
5. Uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
6. Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
7. Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
8. Zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
9. Niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
10. Udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
11. Udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
12. Udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
13. Wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

IV. Wpisowe, udziały i opłata na fundusz społeczno – wychowawczy

§ 8

1. Wpisowe wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Wartość jednego udziału wynosi 250 zł.
2. Członek Spółdzielni obowiązany jest zadeklarować co najmniej jeden udział.
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie w tym terminie wpisowego lub udziału może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
4. W terminie określonym w ust. 3 członek Spółdzielni jest obowiązany wnieść jednorazową opłatę na fundusz społeczno – kulturalny w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą.
5. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
6. W razie ustania członkostwa wskutek zgonu, współmałżonek ubiegający się o przyjęcie w poczet członków spółdzielni, jest zwolniony od wpisowego i udziału.
7. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

V. Wkłady

§ 9

Wkład budowlany członek obowiązany jest wnieść w terminie i w sposób ustalony przez Zarząd, w oparciu o odpowiednią uchwałę Rady Nadzorczej.

VI. Ustanie członkostwa

§ 10



Członkostwo w spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.

§ 11

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od następnego dnia po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnego dnia po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 12

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
2. Przyczyną wykluczenia zachodzi, gdy członek:
 - a) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
 - b) poważnie narusza zasady współżycia społecznego,
 - c) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - d) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami związanymi z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a okres zaległości przekracza 6 miesięcy,
 - e) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
 - f) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - g) nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziałów,
 - h) nie posiada w Spółdzielni żadnego prawa majątkowego, z którym członkostwo było związane.
3. Członek niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni.

§ 13

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka. Jeżeli prawidłowo zawiadomiony o terminie posiedzenia Rady członek, nie przybędzie – Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez jego wysłuchania.
2. Rada Nadzorcza po podjęciu uchwały w przedmiocie wykluczenia lub wykreślenia ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykluczeniu albo wykreśleniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza, uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje prawo:



- a) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu albo wykreśleniu, albo
- b) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.

4. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

5. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Odwołujący się członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia co najmniej trzy tygodnie przed tym terminem.

6. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

a) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba, że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia;

b) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek zaskarży uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie przyjętym w statucie,

c) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,

d) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§ 14

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

VII. Skutki ustania członkowstwa

§ 15

1. W przypadku ustania członkowstwa, byłemu członkowi lub jego spadkobiercom przysługuje:
 - b) zwrot udziału,
 - c) zwrot wartości rynkowej prawa do lokalu, jeżeli prawo to członkowi przysługiwało.
2. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. W razie ustania członkowstwa i wygaśnięcia prawa do lokalu, lokal powinien być opuszczony przez osoby w nim zamieszkujące w terminie trzech miesięcy od daty wygaśnięcia prawa do lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
4. Opróżnienie lokalu jest warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
5. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według aktualnej wartości rynkowej lokalu.



6. Zwrot wpłat na udziały następuje w ciągu trzydziestu dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.
7. Wypłaty dokonuje się gotówkowo. Członek nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały /nie dotyczy to jednak wpłat przekraczających ilość udziałów, których zadeklarowania wymaga Statut.

§ 16

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobiercy lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 17

1. 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 wyboru dokonuje spółdzielnia.
2. W razie ustania małżeństwa wskutek orzeczenia rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu będące małżeńską wspólnością ustawową pozostanie współwłasnością byłych małżonków w częściach ułamkowych.

§ 18

1. Zarząd może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości w przypadku:
 - a) długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 25 ust. 1 – 3 Statutu, albo
 - b) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo
 - c) niewłaściwego zachowania się tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

VIII. Formy występowania prawa do lokalu

§ 19

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- a) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- b) prawo odrębnej własności lokalu.



IX. Zasady uzyskiwania prawa do lokalu

§ 20

- a. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Jest ono prawem zbywalnym, dziedzicznym i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
- b. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygasa, zbycie samego wkładu jest nieważne.
- c. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
- d. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 21

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

X. Przekształcenie prawa do lokalu w prawo odrębnej własności

§ 22

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - a) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.



5. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, jeżeli statut spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w ust. 1a i 1 b niniejszego paragrafu.

6. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami ust. 3 i 4 niniejszego paragrafu.

XI. Używanie lokali i opłaty

§ 23

Członek, który otrzymał przydział lokalu lub z którym została zawarta umowa o ustanowienie prawa do lokalu, uprawniony jest do jego użytkowania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi.

§ 24

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 25

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.
- 1.1. 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.
2. 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.
3. 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 lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
5. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 4 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
6. Opłaty, o których mowa w ust. 1 – 3 wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.
7. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w ust. 1 – 3 powstaje z chwilą otrzymania lokalu do użytku.
8. Członek korzystający ze świadczeń i usług Spółdzielni nie związanych bezpośrednio z używaniem lokalu ponosi opłaty w wysokości rzeczywistych kosztów tych świadczeń i usług.
9. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą odpłatnie korzystać ze świadczeń i usług Spółdzielni, o których mowa w ust. 2 na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
10. Członek nie może potrącać swych należności od Spółdzielni z opłatami, o których mowa w ust. 1 – 3.
11. Od nie wpłaconych należności z tytułu opłat, o których mowa w ust. 1 – 3, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
12. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1 – 2, a także właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, co najmniej 14 dni przed upływem terminu o wnoszenia opłat. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
13. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, a po jego wyczerpaniu – na drodze sądowej. 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.

XII. Najem lokali użytkowych

§ 26

1. Spółdzielnia może lokale użytkowe stanowiące jej własność wynajmować na warunkach określonych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
2. Najemca lokalu użytkowego nie może oddać tego lokalu w całości lub w części w podnajem albo w bezpłatne używanie bez zgody Spółdzielni.

XIII. Gospodarka Spółdzielni

§ 27

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku gospodarczego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 28

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo – finansowych.
2. Sprawozdania roczne, łącznie z rachunkiem wyników wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo je przejrzeć.

§ 29

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:
 - a) udziałowy
 - b) zasobowywkładów budowlanych
 - c) remontowy zasobów mieszkaniowych
2. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 30

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej i ciepłej wody - bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu.
2. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale.
3. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - a) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych
 - b) naprawy okien i drzwi
 - c) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń
 - d) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznie usuwanie ich niedrożności,
 - e) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów
 - f) malowanie okien od strony wewnętrznej.
4. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.
5. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 31

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego



wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

XIV. Organy Spółdzielni

§ 32

Organami Spółdzielni są:

- a) Walne zgromadzenie,
- b) Rada Nadzorcza,
- c) Zarząd.

A. Walne Zgromadzenie

§ 33

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 34

1. Walnym Zgromadzeniu biorą udział członkowie Spółdzielni osobiście oraz zaproszone osoby z głosem doradczym. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych. Osoby te nie mogą być członkami organów Spółdzielni.
2. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 35

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno – kulturalnej,
2. Rozpatrywanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach, udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3. Wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej oraz członków Zarządu,
4. Podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
5. Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobie pokrycia strat,
6. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
7. Określanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji,
9. Uchwalanie zmian statutu,
10. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego,
11. Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
12. Uchwalanie regulaminów Walnego Zgromadzenia,
13. Uchwalanie zasad rozliczania kosztów inwestycji na poszczególne lokale oraz zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni,
14. Ustalanie zasad przewłaszczenia lokali na rzecz członków Spółdzielni.



§ 36

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) Przynajmniej jednej czwartej członków,
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na pisemnym wniosku z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu sześciu 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.
5. 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. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w zdaniu poprzedzającym 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.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
7. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych..

§ 37

1. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej lub Zarządu, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
3. Zawiadomienie przekazuje się listami poleconymi lub dostarcza się je wszystkim członkom Spółdzielni za pokwitowaniem odbioru (z datą).

§ 38

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony zgodnie z § 37 Statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków, Jednakże 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 Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

4. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Większość kwalifikowana wymagana jest:

a) 3/4 oddanych głosów – dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadkach postawiania jej w stan likwidacji

b) 2/3 oddanych głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu, połączenia Spółdzielni z inną spółdzielnią, odwołaniu członka Rady Nadzorczej oraz członka Zarządu

6. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru członków Rady Nadzorczej i Zarządu. Na żądanie jednej dziesiątej obecnych na Walnym Zgromadzeniu przewodniczący zarządza głosowanie tajne również w innych sprawach.

7. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia oraz Sekretarza.

8. Protokół Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd przez co najmniej 10 lat.

§ 39

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

2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.

5. powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Jeśli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania- w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 40

Tryb prowadzenia Walnego Zgromadzenia, przeprowadzanie wyborów oraz podejmowanie uchwał określa regulamin.

B. Rada Nadzorcza

§ 41

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór na działalnością spółdzielni.

§ 42

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 5 osób wybieranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na wspólną trzyletnią kadencję.



2. 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 wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
4. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybrani ponownie.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - a) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
 - b) zrzeczenia się mandatu
 - c) ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 43

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności zdrowotnej i społeczno – kulturalnej,
2. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz bilansów,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno – gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków.
3. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, nabycia zakładu, przyjęcia w administrację budynków nie stanowiących własności Spółdzielni,
4. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz wystąpienia z nich,
5. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
6. Zawieszanie w czynnościach członków Zarządu wybranych przez Walne Zgromadzenie, jeżeli ich działalność była sprzeczna z przepisami prawa lub statutu,
7. Rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
8. Rozpatrywanie skarg na działanie Zarządu,
9. Opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu,
10. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu,
11. Podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia i wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
12. Uchwalanie regulaminów: Zarządu; przyjmowania członków, przydziału i zmiany lokali; używania lokali i zasad porządku domowego; a także innych regulaminów w sprawach nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
13. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu; do reprezentowania Spółdzielni w tych sprawach uprawnieni są wyłącznie dwaj członkowie Rady Nadzorczej, w tym Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca,
14. żądanie od Zarządu przedstawia wymaganych przez Radę sprawozdań i wyjaśnień, przeglądanie ksiąg i dokumentów oraz sprawdzanie bezpośrednio stanu majątku Spółdzielni,

15. Uczestniczenie w lustracji Spółdzielni prowadzonej przez uprawnione organy,
16. wydawanie opinii w sprawie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie,
17. Zgłaszanie wnioski o udzielenie absolutorium Zarządowi.

§ 44

1. Rada nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza oraz powołuje w miarę potrzeby komisje ustalając zakres ich działalności.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępca, sekretarz oraz przewodniczący komisji Rady stanowią jej Prezydium,
3. Zadaniem Prezydium jest organizacja pracy Rady Nadzorczej.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni, czy jej służb etatowych.

§ 45

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym z wyjątkiem dotyczącym spraw osobowych, które podejmowane są w głosowaniu tajnym. Na żądanie co najmniej jednego członka Rady Nadzorczej przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach.

§ 45A

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń i przysługuje:

- 1) Przewodniczącemu Rady Nadzorczej – 30 %
- 2) pozostałym Członkom Rady Nadzorczej - 25 %
- minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 46

Regulamin Rady Nadzorczej określa tryb jej obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady, jej Prezydium i komisji.

C. Zarząd

§ 47

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 48

1. Zarząd składa się z 2 do 5 osób. Członków Zarządu wybiera w tajnym głosowaniu Walne Zgromadzenie.
2. Członek Zarządu może zostać w każdej chwili odwołany przez Walne Zgromadzenie. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Członkiem zarządu może być również osoba niebędącą członkiem spółdzielni.

§ 49

1. Zarząd składa sprawozdania z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.



2. Zarząd rozpatruje wnioski i opinie zgłoszone w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie.

§ 50

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

1. Podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków Spółdzielni oraz przydziału lokali mieszkalnych,
2. Sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności zdrowotnej i społeczno – wychowawczej,
3. Prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach ustalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
4. Zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
5. Sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych i przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
6. Zaciąganie kredytów bankowych w granicach określonych przez walne Zgromadzenie,
7. Udzielanie pełnomocnictwa,
8. Współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,

§ 51

1. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powołać kierownika bieżącej działalności gospodarczej.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 52

1. Zarząd pracuje kolegiąlnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegiąlnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 53

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowi Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (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.

§ 54

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 i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.



XV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 55

- a. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
- b. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym wyżej terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
- c. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.
- d. Spółdzielnia obowiązana jest przesać odwołującemu się odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały. Decyzja Rady Nadzorczej podjęta w terminie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.
- e. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
- f. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem przesyła Spółdzielnia odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
- g. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrz spółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrz spółdzielcze ulega umorzeniu.

XVI. Postanowienia końcowe.

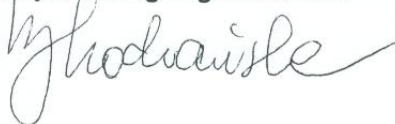
§ 56

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym statucie mają zastosowanie odpowiednie przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w zakresie niej nie uregulowanym przepisy Ustawy – Prawo Spółdzielcze.”

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z tym że tekst jednolity Statutu obowiązuje od dnia zarejestrowania przez sąd rejestrowy zmian Statutu.

Wynik głosowania- za uchwałą 17, przeciw 0 wstrzymało się 0.

Przewodnicząca Walnego Zgromadzenia



Protokolant:

