STATUT
Spółdzielni Mieszkaniowo Lokatorsko- Własnościowej „PŁYTA" w Karlinie

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi – **Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko- Własnościowa „PŁYTA" w Karlinie.**

§ 2

Siedzibą spółdzielni jest miejscowość Karlino, gmina miejska Karlino, powiat koszaliński, województwo zachodniopomorskie.

§ 3

Adres spółdzielni: ul. Fryderyka Chopina 4/37, 78-200 Karlino.

§ 4

Spółdzielnia prowadzi działalność na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi działalność gospodarczą. Spółdzielnia zaspokaja potrzeby swoich członków oraz ich rodzin – w szczególności potrzeby bytowe, społeczne i kulturalne.

§ 5

Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 6

1. Celem Spółdzielni jest zarządzanie majątkiem obejmującym mieszkania i lokale, poprzez prowadzenie działalności związanej z szeroko rozumianą eksploatacją nieruchomości, w szczególności poprzez:
   1. działalność związana z zarządzaniem nieruchomościami wykonywanym na zlecenie (PKD 68.32.B);
   2. wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych (PKD 35.30.Z);
   3. wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z);
   4. działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD 81.10.Z);
   5. odprowadzanie i oczyszczanie ścieków (PKD 37.00.Z);

6. działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni (PKD 81.30.Z).

2. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie. Spółdzielnia w celu prowadzeniu swojej działalności może zawierać umowy cywilno-prawne z innymi podmiotami oraz zamawiać od podmiotów zewnętrznych oferowane przez nich, a potrzebne Spółdzielni usługi.

3. Spółdzielnia może na podstawie stosownych umów lub porozumień współpracować z innymi spółdzielniami, organizacjami społecznymi, organizacjami gospodarczymi. Spółdzielnia może tworzyć z tymi podmiotami spółki handlowe lub cywilne.

4. Dla realizacji swoich celów Spółdzielnia może zrzeszać się w spółdzielczych związkach rewizyjnych lub przystępować do takich związków rewizyjnych.

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna:

a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności".

2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

5. Członkiem spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia. Najemcą lokalu zakładowego jest również osoba bliska, zgodnie z art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

6. Właścicielowi lokalu lub najemcy, o którym mowa w ust. 5, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Warunkiem przyjęcia w poczet członków spółdzielni jest złożenie deklaracji w formie pisemnej zawierającej: określenie lokalu oraz imię, nazwisko, miejsce zamieszkania, numer pesel, a jeżeli przystępującym jest osoba prawna: nazwę, siedzibę, nr KRS.

7. 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.

§ 8

1. Nowy członek spółdzielni składając deklarację, o której mowa w § 7 ust. 1 musi złożyć ją pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, a nadto ilość zadeklarowanych udziałów. Nowy członek może w deklaracji lub w dodatkowym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
2. Organem właściwym do przyjmowania członków Spółdzielni jest Zarząd Spółdzielni. Przyjęcie nowej osoby w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji z podaniem daty podjęcia uchwały o przyjęciu.
3. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni:

1) osoby, która nabyła własnościowe prawo do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy, jeżeli odpowiada ona wymaganiom statutu;

2) osoby, której przysługuje roszczenie na podstawie art. 15 i 19 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli odpowiada ona wymaganiom statutu;

3) osoby, której małżonek także jest członkiem Spółdzielni;

4) osoby, której małżeństwo z członkiem Spółdzielni ustało na skutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa.

4. Uchwała Zarządu o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu dwóch miesięcy od chwili złożenia deklaracji. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobą pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji;
5. W razie decyzji odmownej, należy o niej zawiadomić zainteresowaną osobę, a w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez radę nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja rady nadzorczej jest ostateczna.

§ 9

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży między sobą oraz z osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeżeli spełniają wymogi statutu.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego zajmowanego na warunkach lokatorskiego prawa do

lokalu na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego lokalu w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 10

1. Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być członkowie jak i inne osoby nie będące członkami Spółdzielni, w tym również osoby prawne. O najem lokalu mieszkalnego spośród członków Spółdzielni mogą ubiegać się członkowie oczekujący na przydział mieszkania w Spółdzielni oraz członkowie ich rodzin wspólnie zamieszkali w lokalu Spółdzielni. O najmie dla innych osób lokali mieszkalnych a zwłaszcza użytkowych decydują kryteria ekonomiczne, a w szczególności wysokość stawki czynszowej, wiarygodność ekonomiczno-finansową oferenta, wykonanie remontu mieszkania czy modernizacji itp., a także rodzaj proponowanej działalności przydatnej dla Spółdzielni.
2. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu, terminy wpłat określi umowa stron, którą zawiera z najemcą Zarząd.
3. Najemca jest zobowiązany przed zawarciem umowy wnieść do Spółdzielni kaucję mieszkaniową na zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać 12-krotności miesięcznego czynszu najmu za dany lokal, obliczonego wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu. Wysokość kaucji, termin jej wpłaty oraz warunki zwrotu, zwłaszcza rewaloryzacji określa Zarząd Spółdzielni na piśmie mając na uwadze postanowienia § 6 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów.
4. W sprawach nie uregulowanych w statucie i w umowach najmu mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego dotyczące najmu lokali oraz przepisy ustawy, o której mowa w ust. 3.
5. Zysk uzyskany z najmu jako inny dochód z nieruchomości Spółdzielnia przeznacza zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

PRAWA i OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 11

Członkowi Spółdzielni przysługuje:
1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
2) prawo do zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
3) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
4) prawo do otrzymania zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia w sposób określony w statucie,
5) prawo do otrzymania odpisu Statutu i regulaminów, zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji,

rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępniania tych umów. Wniosek należy złożyć w ciągu 7 dni od doręczenia członkowi pisemnej odmowy. Spółdzielnia może również odmówić udzielenia powyższych informacji, jeżeli ich udzielenie byłoby sprzeczne z postanowieniami Ustawy z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych,

6) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,

7) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,

8) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał i w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w sposób i w terminach określonych w Statucie,

9) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,

10) prawo do uzyskania mieszkania na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu,

11) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni,

12) prawo do udziału byłego członka w funduszu zasobowym i innym majątku Spółdzielni określone w Statucie,

13) prawo przeglądania rejestru członków.

§ 12

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2) ponosić wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i uczestniczyć w pokrywaniu pełnych kosztów eksploatacji zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
3) uiszczać terminowo wymagane należności na pokrycie kosztów eksploatacyjnych w terminach określonych w Statucie,
4) utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
5) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym,
6) współdziałać w ochronie wspólnego dobra i dobrego imienia Spółdzielni,
7) udostępnić lokal (zezwolić na wstęp) osobom upoważnionym przez Zarząd, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje bądź modernizację instalacji, a także w przypadku zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni,

której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni,

8) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do grona członków Spółdzielni, w szczególności o każdej zmianie miejsca zamieszkania trwającej dłużej niż 14 dni pod rygorem uznania za skutecznie doręczoną korespondencję wysłaną przez Spółdzielnię na adres wskazany przez członka lub wynikający z deklaracji członkowskiej; w opisanym przypadku korespondencja pozostaje w aktach członka,
9) na żądanie Spółdzielni wypełnić oświadczenie, w którym zawarte są informacje dotyczące osób przebywających w lokalu i zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w tym oświadczeniu oraz w deklaracji przystąpienia na członka,
10) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
11) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
12) uczestniczyć w spłacie zaciągniętych przez Spółdzielnię kredytów w części przypadającej na dany lokal mieszkalny w wysokości określonej przepisami prawa.
13) zawrzeć ze Spółdzielnią bez zbędnej zwłoki wszelkie niezbędne umowy lub porozumienia dotyczące pokrywania kosztów związanych z dostawą mediów lub z administrowaniem nieruchomościami.

USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 13

Członkostwo spółdzielni ustaje na skutek:

1) wystąpienia członka,
2) śmierci członka Spółdzielni, a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania,
3) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały spółdzielni, o której mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
5) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
6) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
7) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
8) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

§ 14

Członek może wystąpić ze spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.

§ 15

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

bytu prawnego. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd.

§ 16

1. W razie ustania członkostwa na skutek wystąpienia ze Spółdzielni następuje zwrot udziałów Wypłata udziałów następuje w ciągu 1 miesiąca od dnia zatwierdzenia bilansu za rok w którym nastąpiło ustanie członkostwa.
2. W czasie trwania członkostwa członek może żądać zwrotu wpłat, przekraczających ilość udziałów wymaganych przez statut obowiązujący w dacie żądania zwrotu. Zwrot tych wpłat następuje w terminie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia bilansu za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem zwrotu w formie pieniężnej w wysokości nominalnej z daty wniesienia.
3. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
4. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.

POSTANOWIENIA WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 17

1. Wnioski członków skierowane do zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwiania wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosków 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 skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazany terminie członek nie złoży odwołania, uchwała zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołania członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała rady nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały rady nadzorczej, podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do walnego zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli statut przewiduje jej doręczenie – od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym walnym zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.

5. Uchwała walnego zgromadzenia jest w postępowaniu wewnętrznym w spółdzielni ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

KORZYSTANIE Z POMIESZCZEŃ WSPÓLNYCH I URZĄDZEŃ PRZEZ CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 18

Zasady korzystania z pomieszczeń wspólnych w budynkach mieszkalnych oraz zasady porządku domowego ustali Rada Nadzorcza w regulaminach, uwzględniając warunki, na których dokonano zakupu mieszkań czy lokali użytkowych, zawarte w umowach notarialnych. Rada Nadzorcza w regulaminach ustali także warunki korzystania przez członków spółdzielni ze wspólnych urządzeń infrastruktury osiedlowej oraz pomieszczeń i obiektów przeznaczonych do wspólnego korzystania, np. świetlica, place zabaw itp.

OPŁATY I KOSZTY ZWIĄZANE Z EKSPLOATACJĄ I ADMINISTROWANIEM

§ 19

1. Koszty i opłaty związane z eksploatacją oraz administrowaniem mieszkaniami oraz lokalami użytkowymi ponoszą osoby lub podmioty, na rzecz których spółdzielnia świadczy usługi. Koszty i opłaty obejmują w szczególności bieżące koszty eksploatacji, koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej wody, koszty działalności społeczno – wychowawczej, odpisy na fundusz remontowy oraz koszty zarządzania i administrowania mieszkaniami oraz lokalami.
2. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 jest ustalona na podstawie rozliczenia kosztów eksploatacji mieszkań i lokali, poniesionych w danym roku w skali spółdzielni. Jednostkę rozliczeniową kosztów stanowi 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu z tym, że koszty te mogą odpowiednio być zwiększone lub zmniejszone współczynnikami korygującymi w zależności od atrakcyjności lokalu.
3. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby lub podmioty, na rzecz których spółdzielnia świadczy usługi co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów i ustalenie wysokości opłat za lokale mieszkalne oraz użytkowe uchwala Rada Nadzorcza.
5. Różnica między kosztami a dochodami zwiększa odpowiednio koszty lub dochody w roku następnym.

§ 20

Rada nadzorcza uchwali regulamin określający, jakie koszty eksploatacyjne budynków pokrywane są przez wszystkich członków wspólnie, mając na uwadze zasady dotyczące współwłasności ustalone w Ustawie o własności lokali, Kodeksie Cywilnym i umowach notarialnych kupna – sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych.

§ 21

Opłaty, o których mowa w § 19 osoby lub podmioty, na rzecz których spółdzielnia świadczy usługi uiszczą do dnia 15 każdego miesiąca, a emeryci - do ostatniego dnia każdego miesiąca. Opóźnienie w opłacie spowoduje obowiązek zapłaty ustawowych odsetek za opóźnienie.

§ 22

Członek nie może potrącać swoich należności z opłat za korzystanie z usług spółdzielni oraz z kosztów i opłat związanych z administrowaniem i eksploatacją.

ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 23

1. Organami spółdzielni są:
   1) Walne Zgromadzenie;
   2) Rada Nadzorcza;
   3) Zarząd;
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów spółdzielni wchodzą kandydaci, którzy otrzymali największą liczbę głosów. W przypadku równej liczby głosów zarządza się wybory dodatkowe.
4. Przy obliczaniu liczby głosów w wyborach do organów spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał organów spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

WALNE ZGROMADZENIE

§ 24

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Osoby ubezwłasnowolnione i małoletnie biorą udział w walnym zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub innych przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne – przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

§ 25

Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należą następujące sprawy:

1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i kulturalnej Spółdzielni,
2) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej,
3) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu,
4) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, likwidacji Spółdzielni,
5) uchwalanie zmian Statutu,
6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku Rewizyjnego lub wystąpienia z niego,
7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
8) upoważniania Zarządu do działań mających na celu założenie Związku Rewizyjnego lub innego związku,
9) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
10) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
11) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
12) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach.
13) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
14) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
15) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
16) wybieranie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 26

1. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd:

1. z własnej inicjatywy Zarządu,

2. na żądanie Rady Nadzorczej,

3. na żądanie przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni, nie mniej, niż 25 członków.

2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w przepisie poprzedzającym.

3. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, jak również zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, skreślenie z porządku obrad poszczególnych spraw lub odroczenie ich rozpatrywania jest niedopuszczalne.

4. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków**.**

5. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków organów Spółdzielni, gdy Statut takie wybory przewiduje. Na żądanie jednej piątej liczby uprawnionych, obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

6. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi odbywa się w sposób jawny.

7. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, o ile ustawa lub statut nie stanowią inaczej. Większość kwalifikowana wymagana jest w przypadkach:

1. 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie zmiany statutu, w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu, w sprawie połączenia lub podziału spółdzielni;
2. 3/4 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji spółdzielni.

8. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu, a za uchwałą opowiedziała się wymagana większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej 1/5 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania. Uchwała w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej jest ważna niezależnie od liczby uprawnionych do głosowania uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

9. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

10. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 9 poparte przez minimum 10 członków w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Prawo wnoszenia poprawek do projektów uchwał przysługuje członkom nie później niż na 3 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

11. Zarząd przygotowuje pod względem formalnym projekty uchwał i poprawki zgłoszone przez członków i przedkłada je pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu.

§ 27

1. O czasie, miejscu i porządku obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad zawiadamia się wszystkich członków, Związek Rewizyjny, Krajową Radę Spółdzielczą, w których spółdzielnia jest zrzeszona na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. W przypadku wniesienia do porządku obrad walnego zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków spółdzielni na 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia, w sposób określony w ust. 1.

3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady w terminie do 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, jak również w trakcie jego trwania.

§ 28

1. Uchwały walnego zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub statutu.

§ 29

1. Obrady walnego zgromadzenia otwiera przewodniczący rady nadzorczej lub inny upoważniony członek rady nadzorczej.
2. Walne zgromadzenie wybiera prezydium w składzie, co najmniej:
- przewodniczący,
- sekretarz.
   Członkowie zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium walnego zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad zgromadzenia, uchwalony przez zgromadzenie.

§ 30

1. Z obrad walnego zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie spółdzielni.
3. Protokoły przechowuje zarząd spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

RADA NADZORCZA

§ 31

Rada nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 32

1. Rada nadzorcza składa się maksymalnie z 7 (siedmiu) członków, wybranych spośród członków spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do rady nadzorczej może być wybrana osoba, niebędąca członkiem spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w wysokości:

- przewodniczący Rady Nadzorczej – 7% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w Ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,

- sekretarz Rady Nadzorczej - 6 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w Ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,

- zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej - 5% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w Ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,

- pozostali członkowie – 3% wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w Ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 33

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera walne zgromadzenie.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od zwyczajnego walnego zgromadzenia, na którym rada nadzorcza została wybrana do zwyczajnego walnego zgromadzenia odbywanego po 3 latach od wyborów.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej, niż przez dwie kolejne kadencje.
4. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni.

§ 34

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

1) Odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
2) Zrzeczenia się mandatu,
3) Ustania członkostwa spółdzielni.

§ 35

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1) Uchwalenie planów gospodarczych i programów działalności spółdzielni,
a) Badanie okresowych sprawozdań i bilansów,
b) Dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw członkowskich,
c) Przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów spółdzielni i poszczególnych jej członków,
2) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
3) Zatwierdzenie struktury organizacyjnej spółdzielni,
4) Rozpatrywanie skarg na działalność zarządu,
5) Składanie walnemu zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu,
6) Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkiem zarządu oraz reprezentowania spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków rady nadzorczej, przez nią upoważnionych,
7) Uchwalenie regulaminu zarządu,
8) Uchwalenie zasad rozliczenia kosztów, poniesionych na modernizację budynków,

9) Uchwalenie regulaminu używania lokali w domach spółdzielni oraz porządku domowego,
10) Uchwalenie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia wysokości opłat za lokale,
11) Rozpatrywanie odwołań od decyzji zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
12) Zwoływanie walnego zgromadzenia na warunkach statutowych,
13) Uchwalenie regulaminu przyjmowania członków,
14) Ustalanie opłat za dzierżawę.

2. Rada Nadzorcza może żądać od zarządu, członków i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swojej działalności walnemu zgromadzeniu.

§ 36

1. Posiedzenie rady nadzorczej zwołuje przewodniczący rady nadzorczej lub w razie nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na 3 (trzy) miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie rady nadzorczej zwołuje przewodniczący walnego zgromadzenia w celu ukonstytuowania się rady.
3. Posiedzenie rady nadzorczej powinno być zwołane na wniosek $^1/_3$ członków rady lub na wniosek zarządu, w terminie 2 tygodni od dnia złożenia wniosku.

§ 37

W posiedzeniu rady nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie zarządu oraz inni zaproszeni goście.

§ 38

Wewnętrzną strukturę rady nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin rady nadzorczej, uchwalony przez walne zgromadzenie.

ZARZĄD

§ 39

1. Zarząd składa się z trzech osób — w tym: z prezesa zarządu, wybranych spośród członków spółdzielni przez Radę Nadzorczą. Prezes zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy w podmiotach gospodarczych.

2 Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu większością głosów nie mniejszą, niż 2/3 składu Rady Nadzorczej. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia zawierającego sprecyzowane i potwierdzone faktami zarzuty.

3. Jeżeli członkami spółdzielni są również osoby prawne, członkiem zarządu może być osoba nie będąca członkiem spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

4. Z prezesem zarządu oraz jednym członkiem zarządu Rada Nadzorcza zawiera umowę o pracę oraz ustala ich wynagrodzenie. Trzeci członek Zarządu pełni funkcję społecznie otrzymując dietę w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą.

§ 40

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom spółdzielni, a w szczególności,
   1) Podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do spółdzielni oraz prowadzenie rejestru członków spółdzielni,
   2) Sporządzanie projektów planów gospodarczych,
   3) Prowadzenie gospodarki spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tymi czynnościami organizacyjnych i finansowych,
   4) Zabezpieczenie majątku spółdzielni,
   5) Sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie do zatwierdzania walnemu zgromadzeniu,
   6) Zwoływanie walnego zgromadzenia,
   7) Zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
   8) Udzielanie pełnomocnictwa.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności radzie nadzorczej i walnemu zgromadzeniu.

§ 41

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

§ 42

1. Oświadczenie woli za spółdzielnię składa przynajmniej dwóch członków zarządu lub jeden członek zarządu i osoba przez zarząd do tego upoważniona /pełnomocnik/ w ten sposób, że pod nazwą spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
2. Oświadczenie, skierowane do spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków zarządu, mają skutek prawny względem spółdzielni.

§ 43

1. Zarząd może udzielić jednemu członkowi zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY I ZARZĄDU

§ 44

1. Nie można być jednocześnie członkiem rady i zarządu tej samej Spółdzielni.
2. W razie konieczności rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) zarządu.
3. Członkowie zarządu i rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
   Członkowie rady zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka rady lub zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W wypadku naruszenia przez członka rady nadzorczej zakazu konkurencji określonego w pkt. 3 – rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
5. Organ, który dokonał wyboru zawieszonego członka rady może rozstrzygnąć o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania zawieszonego członka Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od podjęcia uchwały przez Radę.

§ 45

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 46

Członek Zarządu i Rady Nadzorczej ponosi odpowiedzialność określoną w ustawie – Prawo spółdzielcze.

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 47

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego - przy zapewnieniu korzyści członkom.
2. Spółdzielnia tworzy:
1) fundusze własne:
a. udziałowy — powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w przepisach,

b. zasobowy — powstający z wpłat przez członków wpisowego i innych źródeł określonych w przepisach;
2) fundusze celowe:
a. na remonty zasobów mieszkaniowych, przy czym odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, stanowiącymi mienie Spółdzielni,
b. społeczno — kulturalny,
c. świadczeń socjalnych, określony w odrębnych przepisach.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a i b określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 48

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści dla członków Spółdzielni.
2. Zasady gospodarki określają ponoszone koszty działalności eksploatacyjnej, funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, inwestycyjnej i usług wykonawstwa własnego oraz innych usług i sprzedaży materiałów i towarów.
3. Koszty działalności są pokrywane przychodami operacyjnymi i finansowymi oraz mogą być pokrywane dotacjami wg odrębnych przepisów prawa i dobrowolnymi wpłatami na rzecz poprawy gospodarowania zasobami mieszkaniowymi.
4. 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.
5. Nadwyżka określona w ust. 4 wynikająca z gospodarki zasobami mieszkaniowymi może być przeznaczona na zasilenie funduszu remontowego własnych zasobów mieszkaniowych - decyzje w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
6. Niedobór określony w ust. 4 może być pokryty z funduszu zasobowego wolnych środków obrotowych pochodzących z przekształceń w ubiegłych latach praw lokatorskich na własnościowe, bądź ze zbycia lokali mieszkalnych lub użytkowych sfinansowanych uprzednio z funduszu zasobowego Spółdzielni - decyzje w tym zakresie podejmuje Walne Zgromadzenie.
7. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą - poza określoną w ust. 4 – w zakresie określonym Statucie. W takim przypadku wynik na tej działalności stanowi zysk lub stratę bilansową rozliczaną według zasad określonych w odrębnych przepisach. Podział wyniku podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

§ 49

Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
Co najmniej 5 % nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.

Straty bilansowe Spółdzielnia pokrywa w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

§ 50

1. W przypadku postawienia Spółdzielni w stan likwidacji ostatnie walne zgromadzenie określa cele, na jakie przeznaczony zostanie pozostały po likwidacji majątek.
2 Jeżeli po dwukrotnym pisemnym powiadomieniu członków spółdzielni zebranie nie może dojść do skutku, uprawnienia określone w ust. 1 przechodzą na Związek Rewizyjny lub Krajową Radę Spółdzielczą.
3. Pozostały likwidacji majątek może być przeinaczony w sposób następujący:
1) majątek trwały oraz ruchomości, a także papiery wartościowe i udziały w podmiotach gospodarczych, które znalazły nabywców, przeznacza się na cele:
a. spółdzielcze,
b. społeczne.
2) wolne środki pieniężne przeznacza się na wypłaty dla członków Spółdzielni.
4. Udział członków w podziale majątku jest proporcjonalny do okresu pozostawania wniesionego udziału członkowskiego do dyspozycji Spółdzielni.
5. Wypłaty środków pieniężnych, o których mowa w ust. 3 pkt 2 dokonuje się po potrąceniu zaległości wobec Spółdzielni.

§ 51

W sprawach nie uregulowanych niniejszym statutem stosuje się przepisy ustawy z dnia 15 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz innych ustaw.