

STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WIELKOPOLANKA”

Dział I
Postanowienia ogólne

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę „Spółdzielnia Mieszkaniowa Wielkopolanka” i jest dalej zwana „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Poznań.

§ 2

1. Celem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
 - 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być także:
 - 1) zarządzanie na podstawie umowy nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków;
 - 2) pośredniczenie w obrocie nieruchomościami;
 - 3) prowadzenie działalności usługowej lub produkcyjnej;

- 4) prowadzenie na rzecz członków działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
4. Dla prowadzenia działalności, o której mowa w ust. 3 pkt 1 - 3 Spółdzielnia może:
 - 1) być współnikiem spółki cywilnej lub spółki prawa handlowego;
 - 2) być członkiem spółdzielni.
5. Prowadzenie przez Spółdzielnię działalności gospodarczej wskazanej w ust. 3 pkt 2 i 3 powinno być bezpośrednio związane z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.

§ 3

Do domów jednorodzinnych stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o lokalach.

Dział II Członkowie

Rozdział 1

§ 4

Członkami Spółdzielni są:

- 1) podmioty, którym członkostwo przysługuje z mocy prawa,
- 2) podmioty, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu w zasobach Spółdzielni, przyjęte w poczet członków zgodnie z procedurą opisaną w § 5.

§ 5

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu w zasobach Spółdzielni, jest złożenie Zarządowi deklaracji członkowskiej, sporządzonej w formie pisemnej.
2. Deklaracja powinna zawierać:
 - 1) oznaczenie podmiotu ubiegającego się o członkostwo:
 - a) w przypadku osoby fizycznej: imię i nazwisko, miejsce i adres zamieszkania, numer PESEL,
 - b) w przypadku podmiotów niebędących osobami fizycznymi: nazwę, siedzibę i adres oraz numer podmiotu w Krajowym Rejestrze Sądowym (jeżeli podmiot jest wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego);
 - 2) oznaczenie lokalu, do którego podmiotowi ubiegającemu się o członkostwo przysługuje prawo odrębnej własności;
 - 3) oznaczenie małżonka w sposób określony w pkt 1 lit a, jeżeli prawo odrębnej własności lokalu przysługuje wspólnie małżonkom,

- 4) oznaczenie współwłaściciela lokalu w sposób określony w pkt 1 lit a, jeżeli lokal jest przedmiotem współwłasności,
 - 5) podpis.
3. Do deklaracji składanej przez podmioty niebędące osobami fizycznymi załącza się dokument wykazujący umocowanie podpisanych pod nią osób.

§ 6

Jeżeli deklaracja nie spełnia wymogów określonych w § 5, Spółdzielnia wzywa do uzupełnienia braków deklaracji. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni może nastąpić w takim przypadku po uzupełnieniu braków deklaracji.

§ 7

1. W przypadku podmiotów, które złożyły deklarację członkowską zawierającą wszystkie informacje wskazane w § 5, Zarząd Spółdzielni podejmuje uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni.
2. Uchwała o odmowie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni może zostać podjęta wyłącznie, jeżeli podmiot składający deklarację członkowską nie spełnia wymogów określonych w przepisach prawa, od których zależy uprawnienie do nabycia członkostwa. Uchwała o odmowie przyjęcia zawiera uzasadnienie.
3. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Zarząd podejmuje w terminie miesiąca od dnia złożenia deklaracji (a w razie złożenia deklaracji niespełniającej wymogów określonych w § 5 – od dnia uzupełnienia jej braków). Odpis uchwały doręcza się zainteresowanemu w terminie 2 tygodni od jej powzięcia.
4. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty podjęcia uchwały o przyjęciu.

Rozdział 2 **Prawa i obowiązki członków**

§ 8

1. Członek Spółdzielni ma prawo:
 - 1) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu;
 - 2) wybierania i bycia wybieranym do Rady Nadzorczej i Rad Osiedli;
 - 3) otrzymania odpisu Statutu i regulaminów;
 - 4) otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi;

- 5) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
 - 6) zaskarżania uchwał organów Spółdzielni na zasadach przewidzianych w Statucie i przepisach prawa;
 - 7) udziału w nadwyżce bilansowej;
 - 8) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.
2. Koszty sporządzenia odpisów, o których mowa w ust. 1 pkt 3 ponosi Spółdzielnia.
 3. Koszty sporządzenia kopii, o których mowa w ust. 1 pkt 4 ponosi członek wnioskujący o ich otrzymanie. Wysokość tych kosztów określa Zarząd w taki sposób, by odpowiadały one rzeczywistym kosztom (bezpośrednim i pośrednim) sporządzenia kopii.
 4. 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. Odmowy udziela się na piśmie.

§ 9

Członek Spółdzielni ma obowiązek:

- 1) przestrzegania przepisów prawa i zasad współżycia społecznego, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów;
- 2) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych;
- 3) ----- *wykreślony* -----
- 4) wniesienia wkładu budowlanego albo zaliczki na poczet tego wkładu w wysokości określonej przez Zarząd;
- 5) terminowego uiszczania opłat związanych z eksploatacją lokali, zgodnie ze stawkami i zasadami naliczania opłat określonymi przez Radę Nadzorczą;
- 6) uczestniczenia w wydatkach związanych z prowadzoną przez Spółdzielnię działalnością społeczną, oświatową i kulturalną jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi;
- 7) zezwolenia pracownikom Spółdzielni i innym upoważnionym przez nią osobom na wstęp do lokalu, ilekroć jest to konieczne do przeprowadzenia konserwacji, remontu, usunięcia awarii czy dodatkowego wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali;
- 8) uzyskania zgody Zarządu w przypadku zamiaru dokonania zmian w lokalu lub jego modernizacji;
- 9) uzyskania zgody Zarządu w przypadku zamiaru prowadzenia działalności gospodarczej w zajmowanym lokalu mieszkalnym lub zmiany rodzaju już prowadzonej działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym lub użytkowym;

- 10) korzystania z lokali, budynków i infrastruktury spółdzielczej w sposób zgodny z jej przeznaczeniem i nieuciążliwy dla innych osób;
- 11) niezwłocznego informowania Spółdzielni o zmianie danych zawartych deklaracji członkowskiej (jeżeli członek składał taką deklarację);
- 12) niezwłocznego informowania Spółdzielni o zmianie adresu do doręczeń;
- 13) przestrzegania regulaminu porządku domowego
- 14) niezwłocznego poinformowania Spółdzielni o adresie do doręczeń (w przypadku osób, które nabyły członkostwo w Spółdzielni z mocy prawa i nie składały deklaracji członkowskiej),
- 15) niezwłocznego informowania Spółdzielni o zmianie imienia lub nazwiska (w przypadku osób fizycznych) albo nazwy lub formy prawnej (w przypadku podmiotów niebędących osobami fizycznymi),
- 16) niezwłocznego informowania Spółdzielni o wszelkich okolicznościach skutkujących nabyciem albo utratą prawa do lokalu lub miejsca postojowego przez inne podmioty.

§ 10

Postanowienia niniejszego rozdziału nie uchybiają prawom i obowiązkom członków wynikającym z bezwzględnie wiążących przepisów prawa.

Rozdział 3 Ustanie członkostwa

§ 11

Członkostwo w Spółdzielni ustaje:

- 1) na skutek śmierci członka;
- 2) na skutek ustania podmiotowości prawnej członka;
- 3) w przypadkach określonych w przepisach prawa.

§ 12 ----- *wykreślony* -----

§ 13 ----- *wykreślony* -----

§ 14 ----- *wykreślony* -----

§ 15 ----- *wykreślony* -----

§ 16

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia śmierci. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

Dział III Organy Spółdzielni

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 17

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie;
- 2) Rada Nadzorcza;
- 3) Zarząd;
- 4) Rady Osiedli.

§ 18

1. Jeżeli Statut lub ustawa nie stanowią inaczej, przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 19

1. Członkiem Zarządu lub pełnomocnikiem Spółdzielni nie może zostać członek Rady Nadzorczej.
2. Członkiem Rady Nadzorczej nie może zostać członek Zarządu lub pełnomocnik Spółdzielni.

Rozdział 2 Walne Zgromadzenie

§ 20

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Pełnomocnictwo powinno zawierać czytelne wskazanie danych umożliwiających identyfikację mocodawcy i pełnomocnika.
3. 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.
4. Każdemu członkowi przysługuje w głosowaniu jeden głos.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz zaproszeni goście. W obradach uczestniczą również członkowie Zarządu, jednak bez prawa głosu (jeżeli nie są jednocześnie członkami Spółdzielni).

§ 21

1. Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekracza 500, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części.
2. O podziale Walnego Zgromadzenia na części decyduje każdorazowo organ zwołujący Walne Zgromadzenie. Brak postanowienia w tej kwestii w uchwale o zwołaniu Walnego Zgromadzenia oznacza, że Walne Zgromadzenie odbędzie się bez podziału na części.
3. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza. Nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 22

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) wyznaczanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej;
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych Zarządu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach;

- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu lustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej Spółdzielni;
- 7) określenie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną spółdzielnią, jej podziału lub likwidacji;
- 9) uchwalanie zmian Statutu;
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- 11) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej;
- 11a) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia, określającego w szczególności zasady obradowania Walnego Zgromadzenia podzielonego na części,
- 12) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie zawarcia przez Spółdzielnię umowy spółki cywilnej, tworzenia czy uczestniczenia w spółkach prawa handlowego, tworzenia lub uczestniczenia w spółdzielniach;
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

§ 23

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku, najpóźniej do dnia 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 1. Rady Nadzorczej;
 2. przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Zarząd zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie także w przypadku zawieszenia członka Rady Nadzorczej z powodu naruszenia zakazu zajmowania się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni w celu podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o uchyleniu zawieszenia albo odwołaniu zawieszzonego członka Rady.
6. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 i 5 powinno zostać zwołane w takim terminie, aby mogło odbyć się w ciągu 4 tygodni od dnia zgłoszenia żądania lub zawieszenia członka Rady

Nadzorczej. Jeśli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowa Rada Spółdzielcza lub minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

7. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w myśl ust. 3 mogą żądać umieszczenia dodatkowych spraw w porządku jego obrad pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej 10 dni przed terminem Zgromadzenia (jeżeli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części – przed terminem pierwszej części).

§ 24

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia członków na piśmie, przez wywieszenie zawiadomień w siedzibie Spółdzielni oraz na tablicach informacyjnych we wszystkich klatkach schodowych budynków wchodzących w skład zasobów Spółdzielni, a także przez umieszczenie zawiadomień w skrzynkach pocztowych przyporządkowanych do lokali znajdujących się w tych budynkach. Zawiadomienie dokonywane jest co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia (jeśli jest podzielone na części – na 21 dni przed terminem pierwszej części). W tym samym terminie zawiadamia się związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajową Radę Spółdzielczą oraz ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia do wglądu wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 25

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób wskazany w paragrafie poprzedzającym.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia są ważne, niezależnie od liczby obecnych na nim członków. Dotyczy to także uchwał w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli opowiedziała się za nią większość członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jeżeli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, uchwała musi zostać poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia.

§ 26

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane do wglądu na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia albo jego pierwszej części.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 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.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 27

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i organy Spółdzielni.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia mogą być zaskarżane na zasadach przewidzianych w bezwzględnie wiążących przepisach prawa.

§ 28

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej albo upoważniony przez niego członek Rady Nadzorczej. Po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia odczytuje się listę pełnomocnictw.
2. Walne Zgromadzenie wybiera ze swego grona Prezydium w składzie: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego oraz Sekretarz.
3. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują wszyscy członkowie Prezydium.
4. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, dla Krajowej Rady Spółdzielczej oraz Ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.
5. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez co najmniej 10 lat od dnia zakończenia Walnego Zgromadzenia (ostatniej części Walnego Zgromadzenia).

§ 29 ----- *uchylony* -----

Rozdział 3 **Rada Nadzorcza**

§ 30

Rada Nadzorcza, zwana dalej „Radą”, sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 31

1. Rada składa się co najmniej z pięciu członków i nie więcej niż z dziewięciu członków.
2. Liczbę członków Rady na daną kadencję określa każdorazowo Walne Zgromadzenie.
3. Kadencja Rady wynosi 3 lata i trwa od zakończenia Walnego Zgromadzenia (ostatniej części Walnego Zgromadzenia), na którym została wybrana do rozpoczęcia nowej kadencji.
4. Członkami Rady mogą być wyłącznie członkowie Spółdzielni oraz osoby wskazane przez osoby prawne, będące członkami Spółdzielni.
5. Nie można być członkiem Rady dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
6. Za udział w posiedzeniach członkom Rady wypłacane jest wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, określonego stosownymi przepisami prawa.

§ 32

1. Mandat członka Rady wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadku:
 - 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością $\frac{2}{3}$ głosów, ze skutkiem od chwili zakończenia obrad Walnego Zgromadzenia (ostatniej części Walnego Zgromadzenia);
 - 2) zrzeczenia się mandatu;
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Wskutek wygaśnięcia mandatu jednego z członków Rady przed upływem kadencji, Rada pełni swoje obowiązki w mniejszej liczbie członków do momentu wyborów uzupełniających do Rady. Wybory uzupełniające odbywają się podczas najbliższego Walnego Zgromadzenia.
4. Zmniejszenie liczby mandatów Członków Rady poniżej pięciu wymaga niezwłocznego zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, które dokona wyborów uzupełniających nowych członków Rady na czas do końca kadencji Rady.

§ 33

Do kompetencji Rady należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej;
- 2) badanie sprawozdań okresowych oraz sprawozdań finansowych;
- 3) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków;
- 4) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
- 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
- 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
- 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
- 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych;
- 11) ----- *uchylony* -----
- 12) wybór i odwoływanie członków Zarządu, ustalanie ich wynagrodzeń oraz przyznawanie im premii i nagród;
- 13) kontrola prawidłowości rozliczeń kosztów inwestycji i remontów oraz modernizacji budynków;
- 14) kontrola prawidłowości rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi i opłat eksploatacyjnych;
- 15) badanie sprawozdania finansowego pod względem zasadności i prawidłowości;
- 16) uchwalanie regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni oraz zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi;
- 17) uchwalanie regulaminu i zasad rozliczania kosztów budowy oraz ustalanie wysokości wkładów (ustalanie wartości początkowej lokali);
- 18) uchwalanie regulaminów rozliczania kosztów eksploatacji lokali i ustalania wysokości opłat za używanie lokali;
- 19) uchwalanie regulaminu porządku domowego;
- 20) uchwalanie regulaminu organizacyjnego Zarządu;
- 21) wybór audytora do badania sprawozdań finansowych.

§ 34

1. W celu wykonania swoich zadań Rada może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Rada składa corocznie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swojej działalności.
3. Rada może powoływać na koszt Spółdzielni ekspertów do zbadania spraw budzących uzasadnione wątpliwości Rady, jeżeli ich zbadanie wymaga wiadomości specjalnych. W razie powołania eksperta Zarząd jest obowiązany do zawarcia stosownej umowy z ekspertem wskazanym przez Radę.

§ 35

1. Członkowie Rady wybierają ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego oraz Sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie prac Rady.

§ 36

1. Przewodniczący Rady zwołuje jej posiedzenia przynajmniej raz na kwartał i przewodniczy jej obradom. Przewodniczący może do dokonywania tych czynności upoważnić innego członka Rady.
2. Posiedzenie Rady może także zostać zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu, w terminie 2 tygodni od dnia złożenia wniosku Przewodniczącemu Rady. Po bezskutecznym upływie tego terminu do zwołania posiedzenia upoważniony jest Zarząd.
3. Pierwsze posiedzenie Rady po wyborach zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, zawiadamiając nowo wybranych członków Rady o jego miejscu i dacie co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia.
4. Uchwały Rady są ważne, jeżeli posiedzenie zostało prawidłowo zwołane i uczestniczyła w nim co najmniej połowa określonej przez Walne Zgromadzenie na daną kadencję liczby członków Rady.
5. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady.
6. W posiedzeniach Rady mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 37

W zakresie nieuregulowanym w Statucie tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Radę określa regulamin uchwalany przez Radę.

Rozdział 4

Zarząd

§ 38

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należą wszystkie sprawy niezastrzeżone przepisami prawa lub postanowieniami Statutu do właściwości innych organów.

§ 39

1. Zarząd składa się z co najmniej 2 i nie więcej niż 3 osób, w tym Prezesa i jednego albo dwóch zastępców.
2. Prezes i jego zastępcy są wybierani przez Radę. Zasady wyboru członków Zarządu określa uchwała Rady.

§ 40

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik Spółdzielni działający łącznie.
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.

§ 41

Z członkami Zarządu może zostać nawiązany stosunek pracy. Przy nawiązywaniu stosunku pracy z członkami Zarządu Spółdzielnię reprezentuje Rada Nadzorcza.

§ 42

1. Rada Nadzorcza może w każdym czasie odwołać członka Zarządu. Uchwała o odwołaniu jest sporządzana na piśmie i zawiera uzasadnienie.
2. Odpis uchwały doręcza się niezwłocznie zainteresowanemu.

§ 43

Podział obowiązków pomiędzy członków Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin organizacyjny Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 5 Rady Osiedli

§ 44

1. Mieszkańcy osiedla, będący członkami Spółdzielni, mogą powołać Radę Osiedla przy pomocy Zarządu.
2. Rady Osiedli są organami o charakterze doradczym, uprawnionymi do formułowania opinii i zaleceń oraz składania wniosków w sprawach dotyczących danego osiedla.
3. W ramach danego osiedla może istnieć tylko jedna Rada Osiedla.

§ 45

1. Uchwałę o powołaniu Rady Osiedla mogą podjąć członkowie Spółdzielni stanowiący co najmniej połowę członków Spółdzielni zamieszkujących dane osiedle.
2. Podejmując uchwałę o powołaniu Rady Osiedla członkowie Spółdzielni uchwalają regulamin jej funkcjonowania, określający w szczególności tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz dokonują wyboru członków Rady Osiedla na pierwszą kadencję. Odpisy tych uchwał przekazywane są Zarządowi w terminie 2 miesięcy od ich podjęcia.
3. Rady Osiedli składają się co najmniej z 5 osób, w tym Przewodniczącego, Zastępcy Przewodniczącego i Sekretarza.
4. Rada Osiedla powstaje z chwilą zatwierdzenia przez Zarząd uchwał, o których mowa w ust. 2. Zarząd podejmuje uchwałę w tej sprawie w terminie miesiąca od ich przedłożenia. Przedłożone uchwały badane są jedynie pod kątem ich prawidłowości, zgodności ze Statutem i bezwzględnie wiążącymi przepisami prawa. W przypadku niepodjęcia uchwały przez Zarząd w terminie 1 miesiąca, uchwały o których mowa w ust. 2 uważa się z upływem tego terminu za zatwierdzone.
5. Odpis uchwały w przedmiocie zatwierdzenia uchwał, o których mowa w ust. 2 doręczany jest Przewodniczącemu Rady Osiedla w terminie tygodnia od jej podjęcia. Uchwała o odmowie zatwierdzenia zawiera uzasadnienie.

§ 46

1. Kadencja członków Rady Osiedla trwa nie dłużej niż 2 lata.
2. Czynne i bierne prawo wyborcze przysługuje wszystkim członkom Spółdzielni zamieszkującym dane osiedle.
3. O miejscu i terminie wyborów do Rady Osiedla Przewodniczący Rady Osiedla zawiadamia wszystkich członków zamieszkujących dane osiedle co najmniej na 14 dni przed terminem wyborów.

§ 47

1. Rada Osiedla przedstawia Zarządowi corocznie do dnia 31 grudnia pisemne sprawozdanie ze swojej działalności.
2. Uchwały podjęte przez Radę Osiedla Przewodniczący Rady doręcza Zarządowi w terminie 14 dni od ich podjęcia.

§ 48

1. Rada Nadzorcza może rozwiązać Radę Osiedla na wniosek Zarządu, jeżeli jej działanie narusza bezwzględnie wiążące przepisy prawa lub postanowienia Statutu.
2. O posiedzeniu Rady Nadzorczej, podczas którego ma być rozpatrywany wniosek o rozwiązanie Rady Osiedla, Przewodniczący Rady Osiedla jest zawiadamiany co najmniej na 7 dni przed jego terminem. Zawiadomienie zawiera pouczenie o prawie do składania wyjaśnień podczas posiedzenia Rady Nadzorczej.
3. Radę Osiedla mogą rozwiązać mieszkańcy danego osiedla, będący członkami Spółdzielni; § 45 ust. 1 stosuje się odpowiednio.

Dział IV Gospodarka Spółdzielni

§ 49

Tworzy się następujące fundusze:

- 1) fundusz udziałowy;
- 2) fundusz zasobowy;
- 3) fundusz wkładów budowlanych i mieszkaniowych;
- 4) fundusz inwestycyjny;
- 5) fundusz remontowy;
- 6) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych;
- 7) fundusz rezerwowy.

§ 50

2. Działalność gospodarcza związana z inwestycjami budownictwa mieszkaniowego i gospodarką zasobami lokalowymi Spółdzielni oraz lokalami, do których zostało ustanowione prawo odrębnej własności, prowadzona jest bezwynikowo. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio dochody albo straty w roku następnym.

3. Zysk osiągnięty z innej działalności gospodarczej stanowi nadwyżkę bilansową, którą przeznacza się na fundusz zasobowy, inwestycyjny lub remontowy.
4. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych Spółdzielni.

§ 51

Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

Dział V Wpisowe i udziały. Rozliczenia z tytułu wkładów i udziałów.

§ 52 ----- *wykreślony* -----

§ 53 ----- *wykreślony* -----

Dział VI Opłaty za używanie lokali

§ 54

1. Z tytułu używania lokali członkowie i osoby nie będące członkami, którym przysługują tytuły prawne do lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na ich lokale kosztów gospodarki zasobami lokalowymi obejmującymi koszty:
 - 1) eksploatacji i utrzymania nieruchomości (w szczególności podatki i opłaty terenowe, wywóz śmieci, konserwacja domofonów i anten, utrzymanie zieleni i urządzeń zewnętrznych, oświetlenie klatek i terenów osiedla, utrzymywanie porządku i czystości);
 - 2) centralnego ogrzewania;
 - 3) ciepłej i zimnej wody oraz kanalizacji;
 - 4) eksploatacji dźwigów osobowych;
 - 5) działalności społeczno - kulturalnej;
 - 6) remontów - w formie odpisów na fundusz remontowy;

- 7) zarządu ogólnego przypadającego na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi;
 - 8) innych wydatków zaaprobowanych przez Radę Nadzorczą.
2. Poza opłatami, o których mowa w ust. 1, członkowie, dla których Spółdzielnia zaciągnęła kredyt na budowę ich mieszkań uczestniczą w jego spłacie na warunkach określonych przez kredytodawcę.
 3. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1, ustalana jest przy uwzględnieniu rozliczenia kosztów gospodarki zasobami lokalowymi, poniesionych w danym roku dla danego osiedla (budynku), z uwzględnieniem przepisów i decyzji dotyczących cen urzędowych.
 4. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami lokalowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody z tej gospodarki w zakresie osiedla (budynku) w roku następnym.

§ 55

1. Opłaty za używanie lokali powinny być wnoszone z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem oddania członkowi lokalu do używania, a ustaje z dniem oddania Spółdzielni przez członka do dyspozycji odnowionego lokalu, jednak nie wcześniej niż przed upływem 14 dni od daty zgłoszenia przez członka gotowości przekazania lokalu. Jeżeli odnowienie (remont) lokalu zostało zlecone Spółdzielni, członek zwalnający ten lokal obowiązany jest wnieść opłaty za czas wykonywania prac, jednak za okres nie dłuższy niż 30 dni licząc od dnia opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.

§ 56

Członkowie nie mogą potrącać wierzytelności przysługujących im wobec Spółdzielni z wierzytelnościami Spółdzielni z tytułu opłat za używanie lokali.

Dział VII Doręczenia

§ 57

1. Pisma kierowane do członków Spółdzielni doręcza się:
 - 1) przez pocztę;
 - 2) przez pracowników Spółdzielni lub osoby zaangażowane przez Spółdzielnię do tych czynności, za potwierdzeniem odbioru i oznaczeniem daty.

2. Doręczeń dokonuje się:
 - 1) w przypadku członka Spółdzielni, który składał deklarację członkowską - na adres zamieszkania podany przez członka w tej deklaracji, chyba że wskazał on w pisemnym oświadczeniu inny adres do doręczeń,
 - 2) w przypadku członka Spółdzielni, który nabył członkostwo z mocy prawa i nie składał deklaracji członkowskiej - na adres podany przez członka w pisemnym oświadczeniu o adresie do doręczeń.
3. Pismo zwrócone uważa się za doręczone, jeśli zostało zwrócone na skutek zmiany miejsca zamieszkania przez adresata, o której nie powiadomił on Spółdzielni w pisemnym oświadczeniu.
4. Wszelkie oświadczenia (w tym zawiadomienia) mogą być kierowane do członków Spółdzielni w formie elektronicznej, jeżeli członek Spółdzielni wyraził wolę otrzymywania korespondencji w tej formie i wskazał adres poczty elektronicznej właściwy do doręczeń. Formy elektronicznej nie stosuje się, jeżeli sprzeciwiałoby się to bezwzględnie wiążącym przepisom prawa.
5. W przypadku wskazania przez członka Spółdzielni adresu poczty elektronicznej właściwego do doręczeń jest on zobowiązany do informowania Spółdzielni o zmianie tego adresu. Oświadczenia, które nie dotarły do adresata na skutek braku powiadomienia o zmianie adresu, uważa się za doręczone.

§ 58

W przypadku doręczania pism przez pocztę wskazane w Statucie terminy do doręczeń uważa się za zachowane, jeżeli pismo zostało nadane przesyłką poleconą przed upływem tego terminu.

Dział VIII Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 59

Postanowienia regulaminów uchwalonych na podstawie dotychczasowego Statutu pozostają w mocy w zakresie, w jakim nie są sprzeczne z postanowieniami niniejszego Statutu.

§ 60

W zakresie nieuregulowanym w niniejszym Statucie, do spółdzielczych własnościowych praw do lokali, w tym do rozliczeń z tytułu wkładów stosuje się postanowienia dotychczasowego Statutu.

§ 61

Z chwilą wejścia w życie niniejszego Statutu traci moc dotychczasowy Statut, uchwalony w dniu 6 lipca 2005 r.