STATUT
LOKATORSKO WŁASNOŚCIOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZASPA W GDAŃSKU

z dnia 19.06.2023

wpisany do KRS 01 sierpień 2023 r.

Spis treści:

I.	Postanowienia ogólne	3
II.	Cel i przedmiot działalności Spółdzielni	3
III.	Powstanie członkostwa w Spółdzielni	4
IV.	Prawa i obowiązki członków Spółdzielni	6
V.	Opłaty członkowskie	8
VI.	Ustanie członkostwa w Spółdzielni	8
VII.	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	9
VIII.	Najem lokali	10
IX.	Zamiana mieszkań –uchylony	10
X.	Wkłady budowlane	10
XI.	Rozliczenia z tytułu wkładu budowlanego	10
XII.	Opłaty za używanie lokali	10
XIII.	Organy Spółdzielni	11
XIV.	Walne Zgromadzenie	12
XV.	Rada Nadzorcza	15
XVI.	Zarząd	17
XVII.	Gospodarka Spółdzielni	19
XVIII.	Rejestr członków Spółdzielni	20

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Lokatorsko Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zaspa" w Gdańsku i zwana jest dalej jako „Spółdzielnia".
2. Spółdzielnia może także prowadzić działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska.

§2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gdańsk.
2. Spółdzielnia działa na terenie województwa pomorskiego.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§3

Spółdzielnia działa na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 roku, poz. 1560 - tekst jednolity; z późniejszymi zmianami), zwanej w dalszej części „Prawem spółdzielczym" oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 roku, poz. 1222 —tekst jednolity; z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „ustawą" oraz innych właściwych przepisów prawa.

§4

Spółdzielnia może zakładać związki spółdzielcze i przystępować do takich związków oraz przystępować do innych organizacji gospodarczych z poszanowaniem zasad określonych w Prawie spółdzielczym.

II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§5

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§6

Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

§7

1. Przedmiot działalności Spółdzielni według Polskiej Klasyfikacji Działalności obejmuje:
   1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD - 68.20.Z),
   2) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD - 68.10.Z),
   3) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD - 68.32.Z),
   4) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD -81.10.Z),
   5) działalność pomocnicza związana z zagospodarowaniem terenów zieleni (PKD - 81.30.Z),
   6) pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej nie sklasyfikowana (PKD - 82.99.Z),
   7) działalność sportowa, rozrywkowa i rekreacyjna (PKD - 93).
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
   1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność i współwłasność Spółdzielni lub własność

członków Spółdzielni,
2) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali o innym przeznaczeniu,
4) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej, rekreacyjnej i sportowej.

3. Ponadto Spółdzielnia może:
   1) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
   2) budować lub nabywać lokale użytkowe, urządzenia i budynki oraz budowle pomocnicze, gospodarcze i inne niezbędne dla realizacji tych celów,
   3) wydzierżawiać członkom i innym osobom grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
   4) wynajmować członkom i innym osobom lokale użytkowe stanowiące własność Spółdzielni.

III. POWSTANIE CZŁONKOSTWA W SPÓŁDZIELNI

§8

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o prawo odrębnej własności.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§9

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z chwilą nabycia prawa, z zastrzeżeniem ust. 3. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia Spółdzielnię w terminie 7 dni o nabyciu prawa.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§10

1. W przypadkach określonych w §8 i §9 Statutu, Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnianie określonych warunków, stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu, dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków Spółdzielni. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności, określonych w §8 i §9 Statutu.

§11

1. Osoba, o której mowa w § 8 Statutu jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych

w §8 i §9 Statutu do złożenia w formie pisemnej, kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jej dane:

1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż wskazany w pkt 2,
4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących w lokalu, o którym mowa w pkt 2,
6) ewentualnie numer telefonu oraz ewentualnie adres email,
7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w pkt 1.

2. W przypadku zmiany danych, określonych w ust. 1, członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni o zaistnieniu zmian. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.

§12

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać następujące dane członka:
   1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę,
   2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
   3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż wskazany w pkt 2,
   4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
   5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących w lokalu, o którym mowa w pkt 2,
   6) ewentualnie numer telefonu oraz ewentualnie adres email,
   7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w pkt 1.
6. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności, wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
7. Przyjęcie powinno być stwierdzone w deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
8. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu jednego tygodnia od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu dwóch miesięcy od jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej powzięcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.
9. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ona wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa wyżej, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

Nowak Minstarc

IV. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

§13

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
   1) prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
   2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
   3) prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z przedmiotem działania Spółdzielni,
   4) prawo otrzymywania informacji o sposobie załatwiania wniosków, o których mowa w pkt. 3.
3. Ponadto członek Spółdzielni ma prawo do:
   1) korzystania wraz z osobami z nim zamieszkałymi ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni oraz jej usług,
   2) otrzymania odpisu Statutu i regulaminów,
   3) przeglądania rejestru członków Spółdzielni, otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
   4) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią,
   5) żądania, w trybie przewidzianym w Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia,
   6) otrzymania, z poszanowaniem zasad określonych w Statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
   7) zaskarżenia do sądu powszechnego uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka,
   8) rozporządzania swoimi roszczeniami do Spółdzielni o zwrot wkładów lub o wypłatę ich równowartości ze skutecznością od dnia, w którym roszczenia te stały się wymagalne,
   9) żądania kalkulacji wysokości opłat obciążających członków za używanie lokalu.
4. Ustalone przez Zarząd koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 3 pkt. 3, uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
5. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.
6. 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 Spółdzielnie z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 14

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe 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 i uchwałami organów Spółdzielni.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów

związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i uchwałami organów Spółdzielni.

4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.
5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-4, 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.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Opłaty, o których mowa w ust. 1 -4, wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.
9. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
10. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
11. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, utrzymania dźwigów, domofonów, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
12. 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 w zakresie opłat zależnych od Spółdzielni ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
13. Członek Spółdzielni jest zobowiązany nadto do:
    1) przestrzegania postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
    2) wniesienia wkładu budowlanego,
    3) niezwłocznego zawiadamiania Spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o zmianie ilości osób zamieszkałych z członkiem w lokalu,
    4) terminowego uiszczania opłaty za używane lokale oraz wydatków związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną,
    5) przejawiania troski o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowania i zabezpieczenia jej mienia,
    6) utrzymywania swojego lokalu w należytym stanie technicznym,
    7) korzystania wraz z osobami wspólnie z nim zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystanie z nich innym członkom,
    8) zezwolenia - na żądanie Spółdzielni - na wejście do lokalu w razie przeprowadzania konserwacji, remontu, modernizacji, usuwania awarii, dokonywania koniecznych przeglądów, wyposażenia budynku, jego części oraz poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia lub instalacje,
    9) uzyskania zgody Spółdzielni na prowadzenie remontu lub modernizacji w lokalu, w szczególności dotyczy to robót: wymiana grzejników, zmiana usytuowania urządzeń gazowych, wymiana instalacji

wodno-kanalizacyjnej, wymiana lub rozbudowa instalacji elektrycznej, wymiana stolarki okiennej, wymiana podkładu pod posadzką.

14. W przypadku zaległości z zapłatą opłat za korzystanie z lokalu, przekraczających okres 6 (sześciu) miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży prawa do lokalu należącego do tej osoby w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

V. OPŁATY CZŁONKOWSKIE

§15

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 09 września 2017 roku wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli członkostwo ustało przed 09 września 2017 roku to były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały. Zwrot nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni. Spółdzielnia zwraca udział na wniosek, z zastrzeżeniem ust. 3, w terminie jednego miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
3. W przypadku ustania członkostwa po 09 września 2017 roku udziałów nie wypłaca się. Zgodnie z art. 1 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

VI. USTANIE CZŁONKOSTWA W SPÓŁDZIELNI

§ 16

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
   1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
   2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
   3) zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 19 do §23,
   4) likwidacji Spółdzielni.
2. W przypadkach określonych w ust. 1 pkt. 1-3, Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków

§17

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

§ 18

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

Paweł Mirosław

§19

Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,

§20

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

§21

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

§22

Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni.

§23

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

VII. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§24

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

§25

1. Wnioski i skargi członków kierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu 14 dni od rozpatrzenia.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

VIII. NAJEM LOKALI

§26

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym niebędącym członkami Spółdzielni.
2. *(uchylony)*
3. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.

IX. *(uchylony)*

X. WKŁADY BUDOWLANE

§28

Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na lokal członka. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

XI. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO

§29

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Wartość rynkowa, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Spółdzielni przysługuje prawo do potracenia z wkładu budowlanego wszelkich wierzytelności przysługujących wobec członka, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu.
3. Wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ustala się na dzień wygaśnięcia tego prawa.
4. Roszczenie o wypłatę wartości lokalu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą.

XII. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§30

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali, obowiązani są uczestniczyć - poprzez

wnoszenie stosownych opłat - w pokrywaniu kosztów związanych:

1) z eksploatacją, remontami i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
3) ze spłatą wszelkich należności związanych z uzyskaniem kredytu, w tym i odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal.

2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych:
   1) z eksploatacją, remontami i utrzymaniem ich lokali,
   2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
   3) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, z tym że właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni obowiązani są uczestniczyć w tych wydatkach w odniesieniu do nieruchomości, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
3. Koszty eksploatacji, utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust. 1 i 2, obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków, gazu, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni i inne opłaty dotyczące utrzymania lokali w danej nieruchomości.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz remontów, o których mowa w ust. 1 i 2, ustala się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, ustalonej według ewidencji księgowej.
5. Wysokość opłat zależnych od Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 i 2, jest ustalana uchwałą Rady Nadzorczej. Wysokość opłat niezależnych od Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 i 2, jest zatwierdzana przez Zarząd Spółdzielni.
6. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, funduszu remontowego, oraz zasady ich rozliczania określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
7. Osoby użytkujące lokale bez tytułu prawnego obowiązane są uczestniczyć w wydatkach jak członkowie Spółdzielni, powiększonych o opłaty zależne od Spółdzielni w wysokości określonej dla czynszu najmu w Ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 roku, poz. 1610 — tekst jednolity; z późniejszymi zmianami).
8. Członkowie Spółdzielni i osoby niebędące członkami Spółdzielni obowiązane są do pokrywania kosztów korespondencji wysyłanej na adres korespondencyjny inny niż w zasobach Spółdzielni. Koszty te ustalane są uchwałą Rady Nadzorczej na dany rok.
9. Dopuszcza się pobieranie opłat od członków Spółdzielni z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej w mieszkaniach.

§31

Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki za opóźnienie w ustawowej wysokości. W uzasadnionych, indywidualnych przypadkach Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o odstąpieniu od pobierania odsetek w całości lub ich części.

XIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§32

1. Organami Spółdzielni są:
   1) Walne Zgromadzenie,
   2) Rada Nadzorcza,
   3) Zarząd.
2. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 33 ust. 6 Statutu, był przewidziany punkt dotyczący odwołania

Nowak Mirosław

członków Rady Nadzorczej.

3. *(uchylony)*
4. Tryb powoływania przedstawicieli do organów statutowych Spółdzielni, zwoływania posiedzeń oraz tryb i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy dla tych organów.
5. Członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach, otrzymują miesięczne wynagrodzenie w wysokości 20% minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2015 roku, poz. 2008 - tekst jednolity; z późniejszymi zmianami).
6. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 5, wypłacone jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w posiedzeniu w danym miesiącu.
7. Jeżeli w danym miesiącu nie odbywa się posiedzenie Rady Nadzorczej, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 5, nie przysługuje.

XIV. WALNE ZGROMADZENIE

§33

1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie, także na żądanie:
   1) Rady Nadzorczej,
   2) przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia. 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.
7. Zawiadomienia o zwołaniu Walnego Zgromadzeni Zarząd dokonuje w ten sposób, że indywidualne zawiadomienie, o którym mowa w ust. 6, umieszcza się w skrzynce pocztowej.
8. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie.
9. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
10. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. W sprawach likwidacji Spółdzielni oraz przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania; zaś w sprawach zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej - uczestniczyło łącznie co najmniej 20% ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
11. 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.
12. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 11, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
13. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem

Nowak Mirosław

Walnego Zgromadzenia.

14. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§34

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej,
2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej,
3) zatwierdzanie sprawozdań rocznych z działalności Spółdzielni, sprawozdań finansowych i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
10) rozpatrywanie w trybie wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, przy czym rozpatrzenie musi nastąpić nie później niż na pierwszym Walnym Zgromadzeniu zwołanym po podjęciu zaskarżanej uchwały,
11) uchwalanie zmian Statutu,
12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
13) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
14) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
15) uchwalanie regulaminów:
    a) obrad Walnego Zgromadzenia,
    b) Rady Nadzorczej.
16) uchwalanie funduszy celowych tworzonych na rzecz całej Spółdzielni,
17) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej pomiędzy członków.

§ 35

Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej, odwołania członków organów Spółdzielni oraz udzielenia absolutorium Członkom Zarządu, które wymagają tajności głosowania. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§36

1. W Walnym Zgromadzeniu członkowie Spółdzielni uczestniczą z prawem zabierania głosu i głosowania.
2. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście w Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka Spółdzielni. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa. W razie wątpliwości treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w Walnym Zgromadzeniu. Lista

pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Odczytanie listy pełnomocnictw jest punktem w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw, mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.

§37

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.

§38

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej i zarządza wybory Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: Przewodniczący i Sekretarz, przybierając do pomocy w liczeniu głosów osoby obecne. Tak ukonstytuowane Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia. Po przeprowadzeniu wyborów Prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
4. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy, odroczyć ich rozpatrywanie do następnego zebrania, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
5. Walne Zgromadzenie wybiera ze swego grona komisję skrutacyjno-mandatową, komisję wnioskową w składzie od 3 osób oraz inne komisje w zależności od potrzeb. Walne Zgromadzenie może zdecydować większością głosów w sprawie połączenia komisji w jedną komisję.
6. Zadaniem komisji skrutacyjno-mandatowej jest sprawdzenie czy listy obecności są kompletne, dokonywanie na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczania wyników głosowania i podawanie tych wyników Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia, wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania.
7. Zadaniem komisji wnioskowej jest rozpatrzenie pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków i przedłożenie ich Walnemu Zgromadzeniu.
8. Każda komisja spisuje protokół ze swej działalności, który podpisują wszyscy członkowie komisji.
9. Przewodniczący komisji składają sprawozdania z czynności komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu.

§39

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni przez okres 10 lat.
4. W ciągu 7 dni po odbyciu Walnego Zgromadzenia Przewodniczący oraz Sekretarz, podpisują protokół oraz treść podjętych uchwał.
5. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał Walnego Zgromadzenia określa Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia.

Przewodniczący

XV. RADA NADZORCZA

§40

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków wybranych wyłącznie spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
3. Prawo zgłaszania kandydatów lub kandydata do Rady Nadzorczej mają grupy członków Spółdzielni liczące co najmniej 10 osób.
4. Zgłoszeni kandydaci muszą wyrazić pisemną zgodę na kandydowanie. Zgłoszenie kandydatów na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie w formie list kandydatów z podaniem:
   a) imienia i nazwiska kandydata, miejsca zamieszkania,
   b) imienia i nazwiska oraz adresu zamieszkania osób zgłaszających (co najmniej 10 członków).
5. Listy Kandydatów zgłasza się do Zarządu Spółdzielni w terminie do 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Listy ze wszystkimi kandydatami sporządzone w kolejności alfabetycznej, stanowią podstawę do sporządzenia kart wyborczych, które zostają wyłożone do wglądu członkom Spółdzielni w siedzibie Spółdzielni i przekazane komisji skrutacyjno-mandatowej na Walnym Zgromadzeniu.
6. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem mogą dokonywać swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
   a) zatrudnienia w Spółdzielni,
   b) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
   c) zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
   d) liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej Spółdzielni,
   e) wykształcenia i doświadczenia zawodowego.

   Członkowie Spółdzielni mogą kandydatom zadawać pytania.
7. Komisja skrutacyjno-mandatowa na Walnym Zgromadzeniu ustala na podstawie listy obecności liczbę osób uprawnionych do głosowania oraz liczbę członków, którym wydano karty do głosowania. Komisja ustala także liczbę niewykorzystanych kart do głosowania.
8. Głosowanie jest tajne, a wyboru dokonuje się poprzez postawienie znaku „X" w kratce przy nazwisku kandydata. Postawienie znaku „X" w kratce przy nazwisku kandydata oznacza, że głosujący członek go wybiera. Przy ustaleniu wyników głosowania nie bierze się pod uwagę kart do głosowania podartych całkowicie lub na części, jak również kart do głosowania innych niż przygotowane przez Zarząd Spółdzielni.
9. Po ustaleniu liczby oddanych kart do głosowania komisja skrutacyjno-mandatowa oblicza głosy oddane na poszczególnych kandydatów.
10. Po zakończeniu głosowania komisja skrutacyjno-mandatowa dokonuje podliczenia głosów i sporządza protokół z przeprowadzonego głosowania, który powinien zawierać liczbę członków Rady, a także liczbę:
    a) członków, którym wydano karty do głosowania,
    b) oddanych kart do głosowania, co stanowi liczbę głosujących w zakresie danego głosowania,
    c) liczbę kart nieważnych,
    d) głosów ważnie oddanych na poszczególnych kandydatów w obrębie danego osiedla.
11. Głos uważa się za nieważny, jeżeli liczba wskazanych znakiem „X" kandydatów przekracza liczbę miejsc mandatowych.
12. Po przedstawieniu wyników głosowania protokół z zabezpieczonymi kartami wyborczymi, komisja przekazuje do Zarządu Spółdzielni. Wyniki głosowań podlegają wpisaniu do Protokołu z Walnego Zgromadzenia.
13. Do Rady Nadzorczej wybrani zostają kandydaci, którzy w wyborach otrzymali największą liczbę głosów. Jeżeli po ustaleniu wyników głosowania dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, przeprowadza się ponowne głosowanie spośród tych kandydatów.
14. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.
15. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata, tj. od chwili zakończenia Walnego Zgromadzenia, na którym wybrano członków Rady Nadzorczej, do chwili zakończenia Walnego Zgromadzenia odbywającego się w trzecim roku po wyborze ustępującej Rady.
16. Członek Spółdzielni nie może pełnić funkcji członka Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
17. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.

Naczelnik Miasta

§41

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. 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 w Spółdzielni,
   4) cofnięcia pełnomocnictwa osoby prawnej lub nieposiadającej zdolności do czynności prawnych na Walnym Zgromadzeniu.
3. Głosowanie w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej przeprowadza się w głosowaniu tajnym. Wniosek o odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. W przypadku utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej na jego miejsce do końca kadencji wchodzi kandydat, który w wyborach uzyskał kolejno największą liczbę głosów.

§42

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1) uchwalanie planów gospodarczych, programów działalności społecznej i kulturalnej,
2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
   a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
   b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
   c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
   d) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości.
3) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej, przez nią upoważnionych,
8) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
9) wybór i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni,
10) uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia,
11) uchwalanie zależnych od Spółdzielni opłat za lokale,
12) podejmowanie uchwał o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności na skutek naruszenia zakazu konkurencji wobec Spółdzielni,
13) dokonywanie wyboru biegłego rewidenta,
14) podejmowaniu uchwał w przedmiocie utworzenia funduszy celowych na potrzeby poszczególnych nieruchomości na ich wniosek.

§43

Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§44

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego, w miarę potrzeby, jednak, co najmniej raz na kwartał. W przypadku długotrwałego braku Przewodniczącego i jego Zastępcy, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, posiedzenie Rady Nadzorczej może być zwołane przez pozostałych członków Prezydium.
2. Pierwsze w kadencji posiedzenie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania zwołuje Przewodniczący

Walnego Zgromadzenia w terminie nieprzekraczającym 7 dni od dnia zakończenia się Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru członków Rady Nadzorczej.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej musi być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu Spółdzielni w terminie nie później niż 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i poszczególnych komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu Spółdzielni, przedstawiciele związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz osoby, które otrzymały zaproszenie.
5. Rada Nadzorcza podejmuje decyzje w formie uchwał większością głosów. Uchwały Rady Nadzorczej są ważne tylko (wtedy, gdy co najmniej 1/2 składu Rady głosowała za ich przyjęciem.
6. Na wniosek 1/2 składu Rady Nadzorczej przeprowadza się głosowanie imienne.
7. Głosowanie na posiedzeniu Rady jest jawne, z wyjątkiem wyboru i odwołania członka Zarządu oraz zawieszenia członka Rady w uczestniczeniu w pracach Rady. Ponadto, na żądanie co najmniej połowy obecnych na posiedzeniu członków Rady przeprowadza się głosowanie tajne, również w innych sprawach szczególnych, z tym zastrzeżeniem, że jeżeli padnie wniosek o przeprowadzenie głosowania imiennego, przeprowadza się głosowanie imienne.
8. O czasie, miejscu i porządku obrad zawiadamia się członków Rady Nadzorczej, Zarząd Spółdzielni oraz zaproszonych przez Prezydium Rady Nadzorczej gości pisemnie, telefonicznie lub drogą elektroniczną, co najmniej 5 dni przed terminem posiedzenia.
9. Członek Rady Nadzorczej, który głosował przeciwko uchwale, ma prawo żądać, aby jego zdanie odrębne, co do treści uchwały zostało ujęte w protokole obrad.

§45

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład, którego wchodzą:
   1) Przewodniczący Rady Nadzorczej,
   2) Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
   3) Sekretarz Rady Nadzorczej,
   4) przewodniczący stałych Komisji Rady Nadzorczej.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§46

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisję rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.
2. Rada Nadzorcza może powołać spośród członków Spółdzielni komisje specjalne do rozpatrywania oraz opracowywania wyznaczonych spraw.

§ 47

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres jej działalności, zakres odpowiedzialności, tryb obradowania, podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą, działalność prezydium Rady Nadzorczej, działalność komisji Rady Nadzorczej oraz inne sprawy organizacyjne i prawne określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

XVI. ZARZĄD

§48

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 2 osób, w tym:

1) Prezesa Zarządu,
2) Członka Zarządu.

3. Prezesa Zarządu wybiera Rada Nadzorcza w drodze otwartego konkursu.
4. Członka Zarządu powołuje Rada Nadzorcza na wniosek i po wysłuchaniu opinii Prezesa Zarządu.
5. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Odwołanie wymaga uzasadnienia.
6. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni nawiązuje się stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, zgodnie z przepisami Kodeksu pracy.
7. Umowę z członkami Zarządu zawiera w imieniu Spółdzielni Rada Nadzorcza.
8. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.

§49.

Do zakresu działania Zarządu Spółdzielni należy podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w Statucie, Prawie spółdzielczym na rzecz innych organów Spółdzielni, a w szczególności:

a) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia w poczet członków właścicieli lokali,
b) podejmowanie decyzji w sprawach powstania, utraty i ustania członkostwa w Spółdzielni,
c) sporządzanie projektów planów gospodarczych oraz programów działalności społecznej i kulturalnej,
d) prowadzenie działalności Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
e) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
f) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności, sprawozdań finansowych i przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
g) sporządzanie okresowych i rocznych sprawozdań z działalności gospodarczej i finansowej oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej,
h) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
i) zaciąganie zobowiązań, w granicach uchwalonych przez Walne Zgromadzenie,
j) udzielanie pełnomocnictw w ramach bieżącej działalności Spółdzielni,
k) współdziałanie z organami administracji państwowej i samorządu terytorialnego oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi w imię dobra wspólnego członków Spółdzielni,
l) prowadzenie ewidencji obowiązujących w Spółdzielni regulaminów.

§50

1. Zarząd odbywa posiedzenia okresowo, opierając swoją pracę na zasadzie kolegialności. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
3. Oświadczenia woli, o których mowa w ust. 2, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni (pieczęć firmowa), osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
4. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu, ma skutek prawny względem Spółdzielni.
5. Prezes Zarządu jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu pracy i jest uprawniony do dokonywania czynności w zakresie prawa pracy za pracodawcę w rozumieniu art. 3^1 Kodeksu pracy.

§51

Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, szczegółowy zakres działania, sprawy zastrzeżone do dyspozycji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał, zakres odpowiedzialności oraz inne sprawy organizacyjne i prawne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

XVII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§52

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w odrębnych przepisach.
4. W opłatach, rozliczeniach kosztów naliczanych w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi przyjmuje się powierzchnię według ewidencji księgowej.

§53

1. Spółdzielnia posiada następujące fundusze:
   1) fundusz udziałowy,
   2) fundusz zasobowy,
   3) fundusz wkładów budowlanych,
   4) fundusz remontowy.
2. Spółdzielnia tworzy również inne fundusze własne, przewidziane w odrębnych przepisach.
3. Spółdzielnia może tworzyć również fundusze wewnętrzne i celowe wynikające z jej potrzeb.
4. Fundusze wymienione w ust. 1 i 2 są funduszami całej Spółdzielni. Na podstawie ust. 3 mogą być tworzone fundusze dotyczące poszczególnych nieruchomości. Funduszami gospodaruje Zarząd Spółdzielni.
5. Funduszem remontowym gospodaruje Zarząd Spółdzielni w ramach regulaminu tego funduszu.
6. Walne Zgromadzenie może uchwalić utworzenie innych funduszy celowych dla całej Spółdzielni, tworzonych z dodatkowych opłat, które nie obciążają kosztów działalności Spółdzielni ponad uchwalony plan gospodarczy i projekt działalności społecznej i kulturalnej na bieżący rok kalendarzowy.
7. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości, nieujętych w Statucie mają zastosowanie przepisy Prawa spółdzielczego oraz inne przepisy z zakresu prowadzenia gospodarki finansowej w spółdzielniach mieszkaniowych.

§54

1. Zysk Spółdzielni (dochód brutto), po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. 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.
3. Część nadwyżki bilansowej pozostałej po dokonaniu odpisu, o którym mowa w ust. 2 przeznacza się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.
4. Sposób podziału nadwyżki bilansowej pomiędzy członków określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
5. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
   1) fundusz zasobowy,
   2) fundusz udziałowy.
6. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
7. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności

na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

XVIII. REJESTR CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

§55

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający:
   1) imiona i nazwiska (ich firmę w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi lub jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej),
   2) miejsce zamieszkania (siedzibę),
   3) wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów,
   4) datę przyjęcia w poczet członków,
   5) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania,
   6) listę osób zalegających w opłatach za używanie lokali.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr, o którym mowa w ust. 1.

§56

Statut niniejszy został uchwalony w dniu 19.06.2023r. roku uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 10/2023 i wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 01.08.2023r.

Członek Zarządu

Paweł Mistarz

.....

Prezes Zarządu

Grzegorz Grajny

.....