

Uchwała nr 17
Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej
NADZIEJA w Warszawie
z dnia 6.09.2021 r.

w sprawie: przyjęcia jednolitego tekstu Statutu

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej NADZIEJA działając na podstawie art. 45 § 1 pkt. 2 Ustawy Prawo spółdzielcze oraz § 18 pkt. 1 Statutu postanawia:

§ 1

Przyjąć jednolity tekst Statutu, który jest załącznikiem do niniejszej Uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała została poddana pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu członków posiadających prawo do lokali w nieruchomości przy ul. Słowackiego 25.

Obecnych w czasie głosowania było12..... członków.

Za uchwałą głosowało12..... członków.

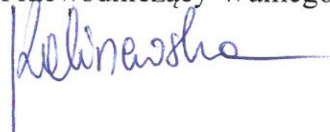
Przeciw uchwale głosowało—..... członków.

Wstrzymało się—..... członków.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia



Przewodniczący Walnego Zgromadzenia



I. Postanowienia ogólne

§1

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa "Nadzieja".

§2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa.
2. Spółdzielnia działa na terenie m. st. Warszawy.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest budowanie i 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.
3. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. Spółdzielnia może także zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości.
4. Spółdzielnia może także prowadzić inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu określonego w ust. 1.

II. Członkowie

§4

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

a) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;

b) 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 prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.

4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji w formie pisemnej pod rygorem nieważności, która powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania przystępującego, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę.

5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- a) nabycia ekspektatywy własności;
- b) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- c) innych przypadkach przewidzianych przez ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. 2013 poz. 1222 ze zm.).

6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o tym, który z nich ma zostać członkiem Spółdzielni rozstrzyga sąd. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§5

1. W przypadku określonym w par. 4 ust. 4 decyzję o przyjęciu do Spółdzielni Zarząd wydaje w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.

2. Przyjęcie powinno być stwierdzone podpisem dwóch członków Zarządu na deklaracji z podaniem daty przyjęcia.

3. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji. W zawiadomieniu należy podać treść decyzji wraz z jej uzasadnieniem oraz pouczeniem o prawie wniesienia odwołania zgodnie z trybem postępowania wewnątrzespółdzielczego (rozdz. VIII)

III. Prawa i obowiązki członków

§6

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

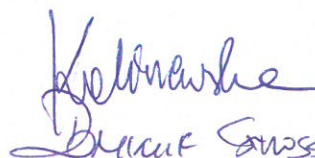
Członkowi przysługuje:

1. prawo do ubiegania się o nabycie odrębnej własności określonego lokalu mieszkalnego o powierzchni odpowiadającej wysokości wkładu budowlanego, jak też prawo używania przydzielonego lokalu;
2. prawo do zachowania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu i do przeniesienia tych praw majątkowych na inne osoby;
3. prawo do przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność tego lokalu;
4. prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich innych urządzeń i usług Spółdzielni;
5. prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni, a w szczególności uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu i głosowania;
6. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni z zastrzeżeniem wymienionym w § 37 ust. 2;
7. prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni;
8. prawo do nieodpłatnego otrzymania odpisu statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu;
9. prawo przeglądania w biurze Spółdzielni uchwał organów Spółdzielni, innych niż wymienione w pkt 8, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi;
10. prawo do otrzymania kopii dokumentów wymienionych w pkt 9; koszt sporządzenia tych kopii pokrywa członek Spółdzielni.

§7

Członek obowiązany jest:

2. Uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu mieszkalnego;
3. W przypadku osób, o których mowa w par. 4 ust. 4, zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej.
4. W przypadku ustanawiania prawa odrębnej własności do lokalu przystąpić w wyznaczonym terminie do aktu notarialnego, dotyczącego ustanowienia własności lokalu i pokryć związane z tym wydatki;

 3 z 19
Bracek Szwed

5. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i o jego zabezpieczenie;
6. Stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
7. Postanowienia, o których mowa w ust. 2, 5, 6 dotyczą solidarnie członków Spółdzielni i właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz stale zamieszkujących z nimi osób pełnoletnich, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osób fizycznych korzystających z lokalu.

§8

1. Wnioski w sprawach ze stosunku członkostwa powinny być rozstrzygane przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca od daty ich złożenia, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.
2. Od decyzji Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa przysługuje członkowi odwołanie do Rady nadzorczej w trybie przewidzianym postępowaniem wewnątrz spółdzielczym (rozdz. VIII).
3. W przypadku Zarządu jednoosobowego, czynności wynikające ze stosunku członkostwa wykonuje Rada Nadzorcza. Przepisy dotyczące decyzji Zarządu stosuje się odpowiednio.

IV. Ustanie członkostwa

§9

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia właściciela lokalu będącego członkiem Spółdzielni;
2. śmierci członka;
3. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
4. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
5. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
6. rozwiązania umowy o budowę lokalu;
7. innych przypadkach przewidzianych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych

§10

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie, za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi.

Kolnewski
Dobrosław

2. Okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia.

§11

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

V. Formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych

§12

Potrzeby mieszkaniowe członków Spółdzielni mogą być zaspokajane w formach prawnych:

1. na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
2. na zasadzie odrębnej własności lokalu.

A. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§13

W budynkach stanowiących własność Spółdzielni członkom przysługuje prawo używania przydzielonych im lokali na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§14

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Przedmiotem zbycia może być także ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

5. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§15

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu pełnomocnika wyznaczy sąd, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni.

Kalina
Spółdzielnia

§16

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat związanych z używaniem lokalu, 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, Spółdzielnia może wystąpić do Sądu o nakazanie przymusowej sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

§17

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

§18

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części Lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§19

Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat na pokrywanie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na ten lokal oraz kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

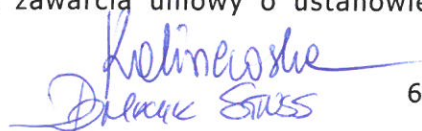
§ 20

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

B. Odrębna własność lokalu

§21

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a nadto zawierać:



1. zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego;
2. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę określenia wysokości kosztów budowy lokalu oraz planowany termin oddania do użytku;
3. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu i terminarz wnoszenia opłat - jeśli umowa przewiduje ratalną wpłatę wkładu mieszkaniowego;
4. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
5. inne warunki wynikające z realizacji konkretnego zadania inwestycyjnego

§ 22

Spółdzielnia prowadzi rejestr umów, o których mowa w § 21, z zachowaniem numeracji ciągłej.

§ 23

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 21, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie ekspektatywy własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego

§ 24

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie nie dotrzymał tych warunków umowy, określonych w § 21 bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby poważnie utrudnione. Podobne uprawnienie służy członkowi, w razie przekroczenia planowanych kosztów o ponad 10 % lub opóźnienie z realizacją budowy o więcej niż 6 miesięcy.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

Kelinska
Dariusz Szwed

§ 25

1. Spółdzielnia ustanawia odrębną własność lokalu na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo nabywcy ekspektatywy własności w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu i uregulowaniu uprawnień Spółdzielni do działek budowlanych, na których wzniesiono budynek, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 26

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 27

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o budowę lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadające całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

VI. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu oraz z tytułu napraw i remontów

§ 28

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się - niezaliczane do kosztów inwestycji - nakłady poczynione ze środków członków na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni, wówczas gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno - użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
3. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

§ 29

Wszelkie koszty związane z bieżącymi remontami lokalu (w tym wywozu nieczystości związanych bezpośrednio z remontem) oraz utrzymaniem instalacji wewnątrz lokalu ponosi członek Spółdzielni z wyjątkiem:

*Kolnewskie
Dzielnice STARS*

1. Napraw lub wymiany pionów centralnego ogrzewania do zaworów grzejnikowych, z wyłączeniem zaworów;
2. Napraw lub wymiany pionów wodnych do zaworu odcinającego wodę do lokalu.
3. Napraw lub wymiany głównych pionów kanalizacyjnych (nie dotyczy wewnętrznych rozgałęzień w lokalu).
4. Napraw lub wymiany głównych pionów instalacji gazowej do liczników przydzielonych do lokali.
5. Napraw instalacji wentylacyjnej i kominowej w zakresie niezbędnym do spełnienia wymogów bezpieczeństwa w lokalu i/lub budynku.
6. Napraw lub wymiany pionów instalacji elektrycznej.
7. Napraw innych części instalacji wewnątrz lokalu, o charakterze awarii, których nieprawidłowe funkcjonowanie ma wpływ na bezpieczeństwo innych lokali lub budynku, z tym, że kosztami usunięcia awarii Spółdzielnia ma prawo obciążyć właściciela lub użytkownika lokalu.

§ 30

W przypadku napraw wymienionych w punktach 1-6 § 29 Spółdzielnia ma obowiązek doprowadzić lokal do stanu sprzed wystąpienia naprawy, a o ile jest to nie możliwe, do stanu satysfakcjonującego właściciela lokalu pod warunkiem, że przyjęte rozwiązanie nie będzie w rażący sposób wykraczało poza stan sprzed naprawy lub wypłacić mu z tego tytułu rekompensatę pieniężną. Wysokość tej rekompensaty nie może przekraczać średniego kosztu przywrócenia lokalu do stanu sprzed remontu z uwzględnieniem stopnia zużycia lokalu. W przypadku remontów obejmujących cały budynek lub znaczną jego część członkowie mogą zrezygnować z obciążania Spółdzielni tymi kosztami. Taka decyzja powinna być objęta uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§ 31

Niedopuszczalne jest dokonywanie przeróbek lokali bez pisemnej zgody Zarządu w zakresie:

1. Przesuwania ścian w lokalach;
2. Wykonywania dodatkowych otworów np. drzwiowych w ścianach nośnych;
3. Wymiany drzwi zewnętrznych oraz okien;
4. Przeróbek instalacji kominowych i wentylacyjnych.

Wykonanie takich przeróbek bez stosownej zgody może skutkować wymogiem doprowadzenia lokalu do stanu pierwotnego na koszt właściciela lub użytkownika lokalu,

VII. Opłaty za używanie lokali

Kelinashe
Dariusz Szwed

§ 32

1. Członek Spółdzielni pokrywa przypadające na jego lokal koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmujące eksploatację i remonty, centralne ogrzewanie, dostawę ciepłej wody i eksploatację innych urządzeń według zasad rozdziału kosztów uchwalonych przez Walne Zgromadzenie.
2. Opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa w ust.1 powinny być wpłacone co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
3. Obowiązek uiszczenia opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji przydzielonego lokalu, a ustaje z ostatnim dniem miesiąca, w którym członek wraz z osobami z nim zamieszkałymi opróżnił lokal.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat, o których mowa w ust.1.

§ 33

Za niezapłacone w terminie należności z tytułu opłat, o których mowa w § 32 Spółdzielnia pobiera odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej. Na wniosek członka Rada Nadzorcza po zasięgnięciu opinii Zarządu może zwolnić tego członka w całości lub części z obowiązku zapłacenia odsetek.

VIII. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 34

Od decyzji Zarządu Spółdzielni członkowi, a w sprawach przyjęcia w poczet członków również osobie ubiegającej się o członkostwo, przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej. Odwołanie musi być złożone w formie pisemnej najpóźniej w ciągu 14 dni od daty otrzymania decyzji Zarządu.

§ 35

1. Odwołanie, o którym mowa w § 34, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.
2. Od decyzji Rady Nadzorczej członkowi lub osobie ubiegającej się o członkostwo w Spółdzielni przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
3. Organ odwoławczy rozpatrzy odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
4. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże nie dłużej niż 1 rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie

Kelinska
Blaszczyk STUSS

5. Odpis uchwały organu odwoławczego doręcza się członkowi wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały.
6. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie ogranicza dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

IX. Organy Spółdzielni

§ 36

Organami Spółdzielni są:

- A. Walne Zgromadzenie
- B. Rada Nadzorcza
- C. Zarząd

A. Walne Zgromadzenie

§ 37

1. Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu i głosować osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone osobiście na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo powinno określać zakres, w jakim zostaje udzielone. Pełnomocnictwo powinno zawierać dane osoby udzielającej pełnomocnictwa (imię, nazwisko, adres nr dowodu osobistego) i takie same dane dotyczące pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Członek Zarządu Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu. Pracownik Spółdzielni może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem Spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę. Osoby nieposiadające pełnej zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich ustawowych przedstawicieli. Osoby te nie mogą być członkami organów Spółdzielni.

§ 38

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej i Zarządu, w tym Prezesa Zarządu, jego zastępcy i członka Zarządu oraz wybór delegatów na Zjazd Związku, jeśli Spółdzielnia jest zrzeszona,
2. nadawanie i odbieranie **tytułu** honorowego członka Zarządu lub Rady Nadzorczej
3. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz wieloletnich i rocznych planów gospodarczo-finansowych;
4. uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu;

Kolnewskie
Dziękuję

5. uchwalania zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów budowlanych;
6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia, bądź obciążenia nieruchomości, bądź jej części, zbycia zakładu, bądź innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
7. uchwalanie regulaminów: zamiany mieszkań, porządku domowego;
8. podejmowanie uchwał w sprawie nabywania lub obciążania nieruchomości, zbycia lub nabycia innych środków trwałych w zakresie przekraczającym czynności zwykłego zarządu oraz ustalania najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć;
9. podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy specjalnego przeznaczenia;
10. rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych, sprawozdań finansowych i bilansów oraz podejmowanie uchwał w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu i Rady Nadzorczej;
 - b. podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni.
11. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
12. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania Spółdzielni do Związku lub występowania z niego.
13. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia Spółdzielni, jej podziału lub likwidacji,
14. uchwalanie zmian statutu Spółdzielni;
15. rozpatrywanie odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.

§ 39

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz do roku w terminie **do dnia 30.06.** Ponadto Walne Zgromadzenie może być zwołane, na żądanie Rady Nadzorczej lub przynajmniej dziesięciu członków, wyrażone w podpisany przez uprawnionych wniosku. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się ono odbyć przed upływem czterech tygodni od daty zgłoszenia żądania.
2. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminach określonych w ust. 1 zwołuje je Rada Nadzorcza.
3. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia, winni wskazać cel jego zwołania.

Kolnewskie
Dariusz Sinus

Mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw na porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Żądanie takie powinno być zgłoszone co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 40

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, członkowie Spółdzielni powinni być zawiadomieni pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

2. Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu dostarczane jest do członków Spółdzielni bezpośrednio, a w przypadku ich nieobecności jest wkładane do skrzynki na listy.

3. W przypadku członków niezamieszkałych na stałe lub czasowo w lokalu na terenie Spółdzielni są oni zobowiązani do pozostawienia w administracji oświadczenia z podaniem adresu, na który ma być dostarczane zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu. W przypadku braku takiego dokumentu zawiadomienie dostarczone w sposób podany w punkcie 2 niniejszego paragrafu uznaje się za ważne.

4. W oparciu o pisemne oświadczenie zainteresowanego członka dopuszcza się zawiadomienie w formie listu poleconego lub drogą mailową pod warunkiem zwrotnego poświadczenia przyjęcia zawiadomienia.

§41

1. Projekty uchwał i, które mają być przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia powinny być wykładane do wglądu członków, na co najmniej **21 dni**, przed terminem Walnego Zgromadzenia.

2. Sprawozdania, które mają być przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia powinny być wykładane do wglądu członków na co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia

§ 42

Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na **14 dni**, przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia

§ 43

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

§ 44

Kolnewskie
Dziękuję Smiesz

W przypadku wniesienia do porządku obrad dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w sposób określony w § 40.

§ 45

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w § 40 i 44. Nie dotyczy to uchwały w sprawie odwołania członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. Uchwały Walnego budzące wątpliwości prawne pozostają w zawieszeniu do czasu wyjaśnienia tych wątpliwości przez opinię prawną lub do czasu, kiedy podjęta w ich wyniku decyzja uzyska lub nie uzyska wpis w Krajowym Rejestrze Sądowym (KRS).
3. W przypadku zaistnienia sprzeczności pomiędzy opinią prawną, a uzyskaniem wpisu w KRS wiążąca jest decyzja o wpisie uchwały lub wynikających z niej decyzji KRS.

§ 46

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący oraz protokolant-sekretarz.

§ 47

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych na nim członków. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Z zastrzeżeniem ust. 4 uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są zwykłą większością oddanych głosów.
4. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1) 3/4 - do podjęcia uchwały likwidacji Spółdzielni i o przywróceniu działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji,
 - 2) 2/3 - do podjęcia uchwały o zmianie statutu, połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią i odwołaniu członka Rady Nadzorczej.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały do obliczania ilości oddanych głosów uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale oraz głosy wstrzymujące się.

Kelnewskie
Dariusz Siroś

6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej i Zarządu oraz odwołania członków tych organów, a także w innych wypadkach przewidzianych przez przepisy prawa. Na żądanie jednej piątej Liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu Przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad z wyłączeniem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia.

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

8. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

9. 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.

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

11. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.

§ 48

Szczegółowy tryb prowadzenia obrad, przeprowadzania wyborów oraz odwoływania członków Rady Nadzorczej i Zarządu określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 49

1. Obrady Walnego Zgromadzenia są protokołowane. Protokół podpisują przewodniczący, protokolant-sekretarz.

2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni.

B. Rada Nadzorcza

50

- W skład Rady Nadzorczej wchodzi do 3
członków

51

1. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.

2. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go, zatrudnienia w Spółdzielni lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni na jego miejsce - do końca okresu kadencji - wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż dwie kolejne kadencje.

Kelinerowice
Dariusz Szałas

4. Przed upływem kadencji Walne Zgromadzenie może odwołać członka Rady Nadzorczej większością 2/3 głosów.

§ 52

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- a. nadzór i kontrola działalności Zarządu;
 - b. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
 - c. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
 - d. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
 - e. rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz skarg i zażaleń na działalność Zarządu;
 - f. zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie;
 - g. podejmowanie uchwał co do wszelkich czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkami Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej;
 - h. badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych;
 - i. Uchwalanie na wniosek Zarządu wysokości opłat za użytkowanie lokali oraz innych obciążeń Spółdzielni;
 - j. zawieszanie członków Zarządu w przypadku, gdy ich działalność jest sprzeczna z przepisami prawa, bądź niniejszego Statutu. Rada Nadzorcza, w przypadku zawieszenia członka Zarządu, może wyznaczyć osobę pełniącą obowiązki członka Zarządu przez czas określony.
2. Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania ze swej działalności.
3. W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać odpowiednio stan majątku Spółdzielni.

Kolmeus
Dariusz Szwed

§ 53

1. Dla sprawnego wykonywania zadań Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza.
2. Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady.
3. Dla sprawnego wykonywania zadań Rada Nadzorcza może powoływać komisje. W skład komisji mogą wchodzić oprócz członków Rady Nadzorczej również inni członkowie Spółdzielni, jednakże pracom komisji przewodniczy członek Rady Nadzorczej.

C. Zarząd

§ 54

1. Zarząd kieruje bezpośrednio działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd liczy od 1 do 3 osób, wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. W przypadku Zarządu jednoosobowego jest to prezes, w przypadku Zarządu dwuosobowego: prezes i jego zastępca. W skład Zarządu trzynosobowego wchodzi również członek Zarządu.
3. O ilości członków Zarządu na daną kadencję decyduje Walne Zgromadzenie.
4. W przypadku konieczności zwiększenia liczby członków Zarządu w okresie trwania kadencji należy przeprowadzić wybory uzupełniające na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Jeżeli zajdzie taka potrzeba zwołuje się w tym celu Walne Zgromadzenie. Kadencja tak wybranego członka Zarządu trwa do upływu kadencji pozostałych członków Zarządu.
5. Kadencja Zarządu trwa 3 lata. Jednak w szczególnych przypadkach Walne może zdecydować o jej skróceniu lub wydłużeniu.
6. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy, w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie powołania albo umowy o pracę, zgodnie z przepisami prawa pracy.
7. Członek Zarządu, który chce zrezygnować z pełnionej funkcji, składa oświadczenie o rezygnacji Radzie Nadzorczej. Rada Nadzorcza przyjmując rezygnację członka Zarządu podejmuje uchwały niezbędne do prawidłowego prowadzenia działalności Spółdzielni oraz zwołuje niezwłocznie Walne Zgromadzenie.

55

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i czynności niezatrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - a. wydawanie decyzji w sprawach członkowskich, za wyjątkiem sytuacji opisanej w § 8 ust. 3.

[Signature]
Dziękuję
S. K.

- b. sporządzanie projektów planów gospodarczo - finansowych i innych planów działalności Spółdzielni;
- c. prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych oraz finansowych;
- d. zabezpieczenie majątku Spółdzielni, sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu;
- e. sporządzanie projektów podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
- f. współdziałanie z organami władzy terenowej oraz organizacjami społecznymi.

2. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 56

1. Zarząd może ustanowić pełnomocnika lub pełnomocników do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych oraz zatrudnić Administratora Spółdzielni. Zatrudnienie Administratora Spółdzielni powinno następować za zgodą Rady Nadzorczej. - mam tu wątpliwości czy tak powinno być. Przecież zarząd podejmuje takie decyzję i może zasięgnąć wsparcia Rady Nadzorczej – może ale nie musi.

2. Administratorem Spółdzielni może być członek Zarządu. Członek Rady Nadzorczej nie może być Administratorem Spółdzielni.

§ 57

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przez swoje podpisy pod nazwą Spółdzielni dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik Zarządu). W przypadku Zarządu jednoosobowego, oświadczenie woli mogą składać również dwaj pełnomocnicy.

2. Oświadczenie skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu lub pisemnie jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 58

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający:

- ich imiona i nazwiska;
- miejsce zamieszkania;
- wysokość wniesionych wkładów,
- zmiany tych danych;

Kelina Goss
Dziękuję Goss

- datę uzyskania członkostwa;
- datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.

X. Sprawy finansowe i rachunkowość, lustracja

§ 59

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą według zasad rozrachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 60

Fundusz Spółdzielni składa się z funduszu udziałowego, zasobowego, funduszu wkładów budowlanych, funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych oraz funduszu specjalnego przeznaczenia.

§ 61

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Sprawozdanie roczne z działalności Spółdzielni wraz ze sprawozdaniem finansowym oraz opinią biegłego rewidenta, jeżeli została sporządzona, powinno być wyłożone w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrzone.
4. Każdy członek Spółdzielni może zapoznać się z nim i dokonać odpisu.

§ 62

Nadwyżkę bilansową przeznacza się na zwiększenie funduszu udziałowego, natomiast strata bilansowa zmniejsza go.

§ 63

Spółdzielnia powinna poddawać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania:

1. raz na trzy lata
2. w okresie likwidacji corocznie

§ 64

W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z późniejszymi zmianami oraz innych nadrzędnych aktów prawnych.