

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej

im. gen. Bema w Koninie

Tekst jednolity:

Zawierający zmiany wynikające z Uchwały Nr 6/2024 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Bema w Koninie z dnia 20 czerwca 2024 roku.

SPIS TREŚCI

I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	3
II.	CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI.....	4
III.	POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	8
IV.	TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	9
V.	OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI	10
VI.	USTANIE CZŁONKOSTWA	10
VII.	ORGANY SPÓŁDZIELNI	12
A.	Walne Zgromadzenie	12
B.	Rada Nadzorcza.....	18
C.	Zarząd.....	20
VIII.	ZAKAZ KONKURENCJI	22
IX.	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	22
X.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	25

Załącznik do Uchwały nr 6/2024
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen.
Bema w Koninie
z dnia 20 czerwca 2024 roku

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa im. gen. Bema w Koninie.
2. Spółdzielnia może używać skrótu SM im. gen. Bema w Koninie.
3. Siedzibą Spółdzielni jest Miasto Konin, ul. Piłsudskiego 16.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Ilekoć w niniejszym Statucie jest mowa bez bliższego określenia:

- 1) o Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową im. gen. Bema w Koninie;
- 2) o Statucie – należy przez to rozumieć Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Bema w Koninie;
- 3) o członku Spółdzielni – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną będącą członkiem Spółdzielni.

§ 3

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej ilości osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym.
2. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
 - 3) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub jej członków;
 - 4) prowadzenie działalności gospodarczej związanej bezpośrednio z realizacją jej celu.

§ 4

Spółdzielnia może być członkiem Związków Spółdzielczych.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
5. Nabywca Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 11 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
6. Jeżeli okoliczności określone w poprzednich ustępach zaistniały przed 09.09.2017r. osoba niebędąca członkiem nabywa członkostwo 09.09.2017r.

7. W przypadkach określonych w poprzednich ustępach Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

8. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1, 2, 3, 4 i 5.

9. Członek Spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w ust. 1, 2, 3, 4 i 5.

10. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do 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 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, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.

11. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 10 i pozostają członkami Spółdzielni.

§ 6

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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta z zastrzeżeniem ust. 12.

3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

4. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.

5. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.

6. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:

- 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
- 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje prawo;
- 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
- 4) PESEL i datę urodzenia osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
- 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2;
- 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;

- 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
7. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
8. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
9. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
10. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
11. 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 trzech miesięcy od jego wniesienia, i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 12 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
12. Jeżeli prawo odrębnej własności 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 te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
13. Jeżeli prawo określone w ust. 12 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 9. i pozostają członkami Spółdzielni.
14. Najemca nie może być członkiem Spółdzielni.

§ 7

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi rejestr członków zawierający:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
 - 2) adres lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę;
 - 4) datę urodzenia osoby fizycznej;
 - 5) zmiany danych określonych w punktach 1-4;
 - 6) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków;
 - 7) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

§ 8

1. Członkowi Spółdzielni przysługują następujące prawa:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni;
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszanie wniosków związanych z jej działalnością;
- 3) prawo udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu;
- 4) prawo do przeglądania protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia;
- 5) prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i bilansów;
- 6) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni;
- 7) prawo do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu;
- 8) prawo składania odwołań w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między Spółdzielnią a członkiem w sposób i w trybie określonym w Statucie;
- 9) prawo otrzymania odpisu Statutu, regulaminów, kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów związanych z osobami trzecimi.

Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

2. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub usługowego, Spółdzielnia zawiera z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem;
- 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiadającej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.

3. Koszty zawarcia umowy o której mowa w ust. 2 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni.

§ 9

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni;
- 2) wносить terminowo opłaty wynikające z postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni;
- 3) dbać o dobro Spółdzielni oraz poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie;
- 4) aktualizować dane osobowe określone w deklaracji członkowskiej i kwestionariuszu osobowym.

2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali lub posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów.

3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokali są zobowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych związanych z budową. Od chwili wydania im lokali uiszczają oni opłaty określone w ust. 2.
4. Właściciele lokali, którzy nie są członkami Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządzania tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania.
5. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu członek jest zobowiązany do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.

§ 10

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 09.09.2017r. wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 09.09.2017r. to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot o którym mowa w ust. 2 i 3 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.
5. Spółdzielnia zwraca udział w nominalnej wysokości z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
7. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 11

1. Wnioski członków Spółdzielni skierowane do Zarządu Spółdzielni powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca od daty wpływu wniosku.
2. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd Spółdzielni powiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd zobowiązany jest do podania uzasadnienia na piśmie i pouczenia członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.

4. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie członka w ciągu 1 miesiąca od dnia wniesienia odwołania oraz doręcza mu w tym terminie odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

5. Od uchwały Rady Nadzorczej w sprawach ze stosunku członkostwa podjętej w pierwszej instancji przysługuje członkowi prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania uchwały Rady Nadzorczej. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio.

6. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu o ile zostało ono złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

7. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się członkowi listem poleconym.

8. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, oraz właściciele nie będący członkami mogą kwestionować zasadność zmiany w wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar dowodu zasadności zmiany opłat spoczywa na Spółdzielni.

IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 12

1. W Spółdzielni ustanawiane, przekształcane, zbywane oraz wygaszane są prawa do lokali na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. W zakresie określonym w ust. 1, nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych Rada Nadzorcza może uchwalić regulamin, w szczególności określający zasady:

- 1) zawierania umów w sprawie budowy lokali;
- 2) zawierania z członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, umów o przeniesienie własności lokali;
- 3) wnoszenia, ustalania i waloryzacji oraz rozliczania wkładu mieszkaniowego i budowlanego;
- 4) rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu;
- 5) uprawnień członka Spółdzielni do zamiany lokalu;
- 6) przeprowadzania przetargów na przenoszenie własności i najem lokali.

§ 13

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale w budynkach stanowiących własność Spółdzielni.

2. W zakresie nieuregulowanym w Statucie do najmu lokali mieszkalnych mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego.

V. OPLATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 14

1. Z tytułu używania lokali wnosi się opłaty na sfinansowanie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami /opłaty eksploatacyjne/. Opłaty te obejmują koszty eksploatacji nieruchomości Spółdzielni, koszty centralnego ogrzewania, koszty ciepłej, zimnej wody, wywozu nieczystości, działalności społeczno-wychowawczej, odpisy na fundusz remontowy oraz odpis na sfinansowanie części kosztów zarządu ogólnego przypadającego na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.

2. Wartość opłat eksploatacyjnych, o których mowa w ust.1 ustalana jest na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w skali Spółdzielni. Wysokość tę ustala Rada Nadzorcza w drodze uchwały.

§ 15

1. Opłaty, o których mowa w § 14 powinny być uiszczane w terminie do 15 każdego miesiąca za miesiąc bieżący.

2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia przez Spółdzielnię lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu.

3. Od nieuiszczonych opłat w terminie, Spółdzielnia przysługują ustawowe odsetki.

4. W przypadkach uzasadnionych szczególnymi okolicznościami Rada Nadzorcza może w drodze uchwały część niespłaconych odsetek umorzyć, pod warunkiem uregulowania w terminie określonym przez Radę Nadzorczą należności głównej oraz innych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w związku z egzekwowaniem zaległych opłat.

5. Nie można potrącić należności przysługujących od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

6. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić najpóźniej ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego termin wnoszenia opłat.

§ 16

1. Zasady używania lokali oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz w pomieszczeniach i urządzeniach wspólnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VI. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 17

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem;
- 2) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – jej ustania;
- 3) likwidacji Spółdzielni;
- 4) zaistnienia okoliczności o których mowa w § 19.

§ 18

1. Członek, będący właścicielem może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie. Członek Zarządu składa wypowiedzenie członkostwa Radzie Nadzorczej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i biegnie od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu, w którym wypowiedzenie dotarło do Spółdzielni.
3. Zarząd może wyrazić zgodę na skrócenie okresu wypowiedzenia.
4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni przyjmuje się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 19

1. 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;
 - 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie .
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także 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.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w danej 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 ramach tej spółdzielni.
5. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017r. nie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w powyższych ustępach Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

§ 20

Członka zmarłego skreśla Zarząd z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 21

W razie ustania członkostwa byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje zwrot udziałów.

§ 22

Rozliczenia z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinny być dokonane:

- 1) z tytułu udziałów – na podstawie zatwierdzonego bilansu tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni, w ciągu 1 miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie;
- 2) z tytułu wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - na dzień wygaśnięcia prawa, nie później jednak niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.
- 3) Tytułu zwrotu kwot wniesionych na poczet wkładu budowlanego – na dzień ustania członkostwa w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.

VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 23

1. Organami Spółdzielni są:

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

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt 2 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie organu następuje także w głosowaniu tajnym.

3. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, przeprowadza się wybory spośród tych kandydatów, rozstrzygające o kolejności między nimi. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekroczyć liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.

4. Przy obliczeniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez organy określa Statut oraz przewidziane w nim Regulaminy tych organów.

A. Walne Zgromadzenie

§ 24

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika ustanowionego w zwykłej formie pisemnej do udziału w określonym Walnym Zgromadzeniu.

3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście w Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
6. Pełnomocnictwo powinno być dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
7. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
8. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez Zarząd Spółdzielni, który decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
9. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
10. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad.
11. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
12. Pełnomocnik nie może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu jako członek Prezydium, lub Komisji.
13. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu podczas Walnego Zgromadzenia.
14. Ekspertem członka może być osoba mająca stopień naukowy doktora. Pomoc prawną członka może sprawować adwokat lub radca prawny.
15. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
16. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych i członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi – przez ustanowionych w tym celu swych pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
17. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu swoich pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
18. Każdy członek ma jeden głos.
19. Członkowie Zarządu uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu.
20. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni przez Zarząd goście.

§ 25

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej;
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzania sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni;

Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielenie absolutorium członkom Zarządu;

- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, przepis art. 38 § 1 pkt 5 Ustawy Prawo Spółdzielcze oraz niniejszego punktu Statutu nie stosuje się do ustanowienia prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych;
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
- 10) uchwalenie zmian Statutu;
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni do Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- 12) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego;
- 13) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 14) ustalenie wysokości odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadającymi na zajmowany przez członka lokal;
- 15) uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej;
- 16) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym, gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli;
- 17) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej;
- 18) ogłoszenie składu Rady Nadzorczej.

§ 26

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej;
 - 2) 1/10 członków nie mniej niż 10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.

5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w pkt. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 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.

§ 27

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni, Związek Rewizyjny, a także Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być powiadomieni na piśmie na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

Zawiadomienie jest skuteczne w przypadku umieszczenia na tablicach informacyjnych budynków Spółdzielni.

2. 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 co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania co do zmiany porządku obrad w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków Spółdzielni na 10 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia poprzez umieszczenie na tablicach informacyjnych budynków oraz stronie internetowej Spółdzielni.

4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

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

§ 28

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym, zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu Członków Zarządu którym nie udzielono absolutorium.

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

3. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów, chyba że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych lub Statut wymagają uzyskania kwalifikowanej większości głosów.

4.¹ Większość kwalifikowana wymagana jest:

- 1) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni;
- 2) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej;
- 3) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni;
- 4) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.

4.² W sprawie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej konieczne jest aby w Walnym Zgromadzeniu uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawionych do głosowania.

5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady.

Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 29

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący i sekretarz.
3. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów ze swego grona Komisję Mandatowo-Skrutacyjną w składzie 2 osób. W przypadku braku możliwości wyboru Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej jej funkcje przejmuje prezydium.
4. Do zadań Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej należy:
 - a) sprawdzenie listy obecności,
 - b) sprawdzenie zdolności Walnego Zgromadzenia do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
 - d) sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej (w przypadku gdy porządek obrad przewiduje wybór członków Rady Nadzorczej).
5. Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
6. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad przewodniczący otwiera dyskusję, udzielając głosu uczestnikom zgromadzenia w kolejności zgłoszeń. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
7. Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni może być udzielony głos poza kolejnością w przypadku kierowania do nich interpelacji. Dotyczy to również obecnych przedstawicieli Krajowej Rady Spółdzielczej.
8. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, jeżeli odbiega on od przedmiotu dyskusji. Osobom nie stosującym się do tych uwag przewodniczący może odebrać głos. Przewodniczący może nie udzielić lub odebrać głos osobie, która w danej sprawie już przemawiała. Przewodniczący może zdecydować o ograniczeniu limitu czasu w dyskusji: na zadawanie pytań do 2 minut i na ad vocem do 1 minuty.
9. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności w sprawach:

- 1) sposobu głosowania;
- 2) głosowania bez dyskusji;
- 3) zakończenia dyskusji;
- 4) zarządzenia przerwy;
- 5) kolejności i sposobu uchwalania wniosków.

10. Wnioski formalne zebranie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
11. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
12. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.
13. Po zakończeniu dyskusji – jeżeli porządek obrad wskazuje na podjęcie uchwały - przewodniczący zarządza głosowanie.
14. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
15. Członków Rady Nadzorczej w ilości 5 osób wybiera Walne Zgromadzenie. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych.
16. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
17. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni.
18. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
19. Do Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej członkowie Spółdzielni zgłaszają kandydatów do Rady Nadzorczej w terminie ustalonym przez Przewodniczącego Zgromadzenia.
20. Zgłoszenie kandydatów na członków Rady Nadzorczej odbywa się ustnie.
21. Każdy kandydat winien wyrazić zgodę na kandydowanie i złożyć ustne oświadczenie o nieprowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.
22. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
23. Komisja Mandatowo - Skrutacyjna sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
24. Członkowie Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
25. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej.
26. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
27. Głos jest nieważny, jeżeli karta wyborcza:
 - 1) zawiera nazwisko lub nazwiska osoby lub osób dopisanych maszynowo lub ręcznie przez głosującego spoza oficjalnej listy kandydatów;

2) jest przekreślona;

3) zawiera więcej nazwisk nieskreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.

28. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.

29. 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 był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 30

Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz zebrania.

Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej 10 lat o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie stanowią inaczej.

B. Rada Nadzorcza

§ 31

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni

§ 32

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.

2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami, uchwała w sprawie wyboru takiej osoby jest nieważna.

3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez kolejne 2 kadencje Rady.

§ 33

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

§ 34

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbytego po 3 latach.

§ 35

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

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru;
- 2) zrzeczenia się mandatu;
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni;
- 4) zgonu.

§ 36

Na miejsce członka który utracił mandat, uprawniony organ statutowy dokonuje wyboru do końca kadencji Rady Nadzorczej – innego członka Rady Nadzorczej.

§ 37

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalenie planów gospodarczych;
- 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/ przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich;
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;
- 9) uchwalanie następujących regulaminów:
 - a/ regulaminu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im gen. Bema w Koninie,
 - b/ regulaminu porządku domowego,
 - c/ regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego Spółdzielni,
 - d/ regulaminu rozliczania opłat za używanie lokali, obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie remontów wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń w Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Bema w Koninie,
 - e/ regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody w SM Bema,
 - f/ regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalenie odpłatności z tego tytułu w SM Bema,
 - g/ regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz ustalenie opłat za używanie lokali w zasobach SM Bema,
 - h/ regulaminu tworzenia i wydatkowania środków funduszu udziałowego,
 - i/ regulaminu tworzenia i wydatkowania środków funduszu zasobowego,
 - j/ regulaminu tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów użytkowych i mieszkaniowych,

- k/ regulaminu wynagradzania Zarządu,
- l/ regulaminu rozliczania kosztów budowy i wysokości wkładów.
- 10) wybór i odwoływanie członków Zarządu w tym Prezesa i jego Zastępcy;
- 11) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność;
- 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie;
- 13) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego;
- 14) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych.

§ 38

1. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 39

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady, a w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 40

W posiedzeniu Rady Nadzorczej i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

§ 41

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub okresowe.

§ 42

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. Zarząd

§ 43

1. Zarząd składa się z 2 osób, w tym Prezesa i jego Zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy.

3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie powołania lub umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień w stosunku pracy.

§ 44

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni;
- 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej;
- 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
- 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni;
- 5) sporządzanie rocznych sprawozdań, sprawozdań finansowych i przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
- 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia;
- 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań;
- 8) udzielanie pełnomocnictw;
- 9) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.

2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 45

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 46

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.

2. Oświadczenie, o którym mowa w ust.1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do składania podpisu zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemnie kierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 47

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do wykonania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielanie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

VIII. ZAKAZ KONKURENCJI

§ 48

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
2. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.
3. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust.1, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
4. W przypadku określonym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w ciągu 3 miesięcy od dnia podjęcia uchwały o zawieszeniu.
5. Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu lub odwołaniu zawieszzonego członka.

IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 49

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego.

§ 50

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1)fundusz udziałowy;
 - 2)fundusz zasobowy;
 - 3)fundusz na remonty;
 - 4)fundusz świadczeń socjalnych;
 - 5)fundusz wkładów budowlanych;
 - 6)inne fundusze utworzone na podstawie decyzji Walnego Zgromadzenia.

2. Straty w Spółdzielni pokrywane są z ww. funduszy w powyższej kolejności.
3. Nadwyżka bilansowa przeznaczana jest w każdym roku zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§ 51

Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określa Rada Nadzorcza w drodze regulaminu.

§ 52

Biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego wybiera Rada Nadzorcza.

§ 53

1. Roszczenia byłego członka do części funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni zaspakajane są w postępowaniu likwidacyjnym.
2. Udział byłego członka w funduszu zasobowym i innym majątku Spółdzielni następuje w stosunku do okresu pozostawania członkiem Spółdzielni.

§ 54

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:

- 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także;
 - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
2. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 3.
 3. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
 4. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego niewykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 3.

5. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

§ 55

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

2. Umowa o której mowa w ust. 1 może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.

3. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako zawarcie umowy między Spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.

4. Nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa Rada Nadzorcza / Zarząd w uchwałach.

§ 56

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

3. Przez czynności przekraczające zakres zwykłego Zarządu w zakresie ust. 2 rozumie się wyłącznie:

1) zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;

2) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;

3) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;

4) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.

4. W zakresie nieokreślonym w ustępie 3 członkowie Spółdzielni udzielają pełnomocnictwa Spółdzielni do wykonywania wszystkich czynności związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną.

5. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ i art. 26 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

5. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 57

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane przepisami prawa w Monitorze Spółdzielczym wydanym przez Krajową Radę Spółdzielni.

§ 58

1. Spółdzielnia doręcza pisma wymagające dowodu doręczenia przez swoich pracowników lub osoby upoważnione na adres lokalu w zasobach Spółdzielni. Jeżeli jest to niemożliwe, pisma doręcza przez operatora pocztowego lub firmę kurierską na adres lokalu w zasobach Spółdzielni lub na wskazany przez uprawnionego adres do doręczeń. Odbierający pismo potwierdza doręczenie swoim podpisem ze wskazaniem daty doręczenia. W razie niemożności doręczenia przez operatora publicznego, przechowuje on pismo przez okres czternastu dni w swojej placówce pocztowej.

Zawiadomienie o pozostawieniu pisma wraz z informacją o możliwości jego odbioru w terminie czternastu dni licząc od dnia umieszczenia zawiadomienia w oddawczej skrzynce pocztowej. W przypadku niepodjęcia przesyłki w terminie siedmiu dni, pozostawia się powtórne zawiadomienie o możliwości odbioru przesyłki w terminie nie dłuższym niż czternaście dni od daty pierwszego zawiadomienia. Doręczenie uważa się za dokonane z upływem ostatniego dnia, a pismo pozostawia się w aktach Spółdzielni.

2. Pisma niewymagające dowodu doręczenia wrzuca się do skrzynek oddawczych adresatów w budynkach Spółdzielni.

3. Spółdzielnia zawiadamia członków o zmianach wewnętrznych aktów normatywnych Spółdzielni dotyczących ogółu członków przez wyłożenie zmian w siedzibie Spółdzielni.

§ 59

Niniejsza zmiana Statutu wchodzi w życie z dniem wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego. Z tym samym dniem traci moc obowiązującą Statut Spółdzielni uchwalony dnia 7 maja 2018 roku.