

STATUT

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ SENIOR
IM. DR JADWIGI TITZ-KOSKO W GDYNI**



SPIS TREŚCI

Dział Pierwszy Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni	str. 3
Rozdział 1. Postanowienia ogólne	str. 3
Rozdział 2. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni	str. 3
Dział Drugi Członkowie Spółdzielni	str. 5
Rozdział 1. Powstanie członkostwa w Spółdzielni	str. 5
Rozdział 2. Prawa i obowiązki członków Spółdzielni	str. 6
Rozdział 3. Ustanie członkostwa w Spółdzielni	str. 8
Rozdział 4. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	str. 8
Dział Trzeci Tytuły prawne do lokali	str. 10
Rozdział 1. Postanowienia ogólne	str. 10
Rozdział 2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	str. 10
Rozdział 3. Zamiana mieszkań	str. 13
Dział Czwarty Wkłady mieszkaniowe	str. 13
Dział Piąty Zasady Korzystania z lokalu i opłaty	str. 14
Rozdział 1. Zasady korzystania z lokalu	str. 14
Rozdział 2. Opłaty za używanie lokali.....	str. 15
Rozdział 3. Zasady rozliczania kosztów i opłat	str. 16
Dział Szósty Najem lokali użytkowych	str. 17
Dział Siódmy Organy Spółdzielni	str. 18
Rozdział 1. Postanowienia ogólne	str. 18
Rozdział 2. Walne Zgromadzenie	str. 18
Rozdział 3. Rada Nadzorcza	str. 22
Rozdział 4. Zarząd	str. 26
Rozdział 5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	str. 28
Dział Ósmy Gospodarka Spółdzielni	str. 29
Rozdział 1. Zasady ogólne	str. 29
Rozdział 2. Pożytki i przychody uzyskane z mienia i własnej działalności gospodarczej Spółdzielni	str. 31
Dział Dziewiąty Lustracja	str. 31
Dział Dziesiąty Likwidacja i upadłość Spółdzielni	str. 32
Dział Jedenasty Postanowienia końcowe	str.32



DZIAŁ PIERWSZY

POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa SENIOR im. dr Jadwigi Titz-Kosko, zwana dalej jako „Spółdzielnia”.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
3. Spółdzielnia prowadzi także działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gdynia, adres ul. Chwarznieńska 136/138 ; 81-602 Gdynia.
2. Spółdzielnia działa na terenie województwa pomorskiego.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Dzień 9 lutego stanowiący rocznicę śmierci założycielki i patronki Spółdzielni dr Jadwigi Titz – Kosko zostaje uznany za dzień pamięci, obchodzony w sposób uroczysty.

§ 3.

Spółdzielnia działa na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.), zwanej w dalszej części „Prawem spółdzielczym”, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 1222 z późn. zm.), zwanej dalej „Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych”, innych ustaw oraz zarejestrowanego statutu.

§ 4.

Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych i innych organizacjach oraz działać w podmiotach gospodarczych z poszanowaniem zasad określonych w Prawie spółdzielczym oraz zgodnie z właściwymi przepisami prawa.

Rozdział 2. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni

§ 5.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków przez dostarczanie im lokali mieszkalnych oraz prowadzenie na ich rzecz działalności społecznej, a także innej działalności określonej w Statucie.
2. Zaspokajanie potrzeb, o których mowa w ust. 1, następuje w szczególności poprzez:



- 1) ustanawianie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) wynajmowanie członkom lokali użytkowych i dodatkowych pomieszczeń w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) zapewnienie członkom opieki medycznej i całodobowej opieki pielęgniarstwa, zbiorowego odpłatnego wyżywienia (stołówka) i innych usług socjalnych (w szczególności odpłatnie pralnia),
- 4) prowadzenie na rzecz członków działalności kulturalnej oraz zapewnienie członkom zaspokojenia potrzeb religijnych (udostępnienie lokalu z przeznaczeniem na kaplicę),
3. Zakres działalności gospodarczej związanej z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1 i 2 ustala Rada Nadzorcza w formie uchwał.
4. Zapewnienie przez Spółdzielnię zaspokojenia potrzeb wskazanych w ust. 2 pkt 3 może nastąpić poprzez prowadzenie w tym zakresie działalności przez samą Spółdzielnię bądź przez inne podmioty działające na zlecenie i pod nadzorem Spółdzielni.

§ 6.

1. Spółdzielnia działając zgodnie z § 3 i na zasadach określonych w Statucie, w tym z uwzględnieniem § 5 ust. 2 pkt 3 w zw. z § 5 ust. 4, prowadzi działalność związaną z realizacją celów, o których mowa w § 5. Działalność ta obejmuje:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni – zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności ujęte jako - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 - 2) działalność w zakresie budownictwa obejmującą prace remontowe oraz konserwacyjne wykonywane na użytek własny Spółdzielni oraz odpłatnie dla mieszkańców istniejącego budynku stanowiącego własność Spółdzielni, na zasadach określonych w Statucie i właściwych regulaminach – zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności ujęte jako - roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
 - 3) działalność w zakresie ochrony zdrowia członków – zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności ujęte jako - praktyka lekarska ogólna oraz praktyka pielęgniarek i położnych,
 - 4) działalność w zakresie odpłatnego żywienia zbiorowego na rzecz członków – zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności ujęte jako – Pozostała usługowa działalność gastronomiczna,
 - 5) świadczenie odpłatnie na rzecz członków usług pralniczych – zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności ujęte jako - pranie i czyszczenie wyrobów włókienniczych i futrzarskich,
 - 6) działalność obiektów kulturalnych,
 - 7) wynajmowanie osobom fizycznym i prawnym w tym członkom, lokali użytkowych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni – zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności ujęte jako - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 - 8) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości – zgodnie z



Polską Klasyfikacją Działalności ujęte jako - zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

2. Spółdzielnia może również prowadzić inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w niniejszym Statucie oraz w odrębnych przepisach, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celów określonych w Statucie.

§ 7.

Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków.

DZIAŁ DRUGI

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

Rozdział 1. Powstanie członkostwa w Spółdzielni.

§ 8.

1. Członkiem Spółdzielni może być wyłącznie osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli jest w podeszłym wieku (emeryt lub rencista) i posiada stały dochód w szczególności w postaci emerytury lub renty. Wysokość brutto stałego dochodu, o którym o mowa w zdaniu powyżej, nie może być niższa od minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w danym roku, określanego na podstawie ustawy z 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 847).
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli oboje spełniają warunki określone w ust. 1, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Członkiem Spółdzielni nie może być osoba prawna.

§ 9.

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej.

§ 10.

1. Osoby zainteresowane ustanowieniem na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, składają w Spółdzielni wniosek o zawarcie umowy o ustanowienie na ich rzecz tego prawa do lokalu.



2. Organem opiniodawczym kwalifikującym osoby do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego pod kątem spełniania przez te osoby przesłanek określonych w § 8 ust. 1 jest Komisja Kwalifikacyjna. Komisja Kwalifikacyjna w składzie trzech osób jest powoływana przez Radę Nadzorczą. W jej skład wchodzi: członek Rady Nadzorczej, przedstawiciel pionu medyczo-pielęgniarskiego oraz członek społeczny.
3. Od decyzji Zarządu w sprawie odmowy zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wnioskodawcy przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej. § 16 ust. 3, § 17 ust. 1, § 18 i § 19 stosuje się odpowiednio.

§ 11.

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający:
 - 1) imiona i nazwiska,
 - 2) miejsce zamieszkania,
 - 3) wysokość wniesionych wkładów,
 - 4) datę przyjęcia w poczet członków,
 - 5) datę ustania członkostwa,
 - 6) zmiany danych w punktach 1-5.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr, o którym mowa w ust. 1.
3. Zarząd prowadzi również listę osób ubiegających się o ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, które spełniają warunki określone w § 8 ust. 1.

Rozdział 2. Prawa i obowiązki członków Spółdzielni.

§ 12.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo:
 - 1) do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, z zastrzeżeniem § 51 ust.3,
 - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 51 ust. 3,
 - 3) do czynnego udziału w życiu Spółdzielni oraz zgłaszania wniosków w sprawach związanych z przedmiotem działania Spółdzielni,
 - 4) do otrzymywania informacji o sposobie załatwiania wniosków, o których mowa w ust. 2 pkt. 3.
3. Ponadto członek Spółdzielni ma prawo do:
 - 1) korzystania z lokalu mieszkalnego w stosunku do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) korzystania ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni oraz do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
 - 3) przeglądania rejestru członków Spółdzielni, otrzymania odpisu Statutu i regulaminów, kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów



lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,

- 4) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią,
 - 5) żądania zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczania poszczególnych spraw w porządku obrad, a także składania propozycji uchwał na obrady Walnego Zgromadzenia,
 - 6) otrzymania informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaskarżenia do właściwego sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka,
 - 8) udziału w nadwyżce bilansowej.
4. Prawa wymienione w ust. 2 i ust. 3 przysługują członkowi w zakresie ustalonym postanowieniami Statutu zgodnie z przepisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawa Spółdzielczego i innych ustaw.
5. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 3 pkt 3, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Odpłatność określa Rada Nadzorcza w formie uchwały na podstawie sporządzonej „kalkulacji kosztów”.
6. Udostępnienie dokumentów, o których mowa w ust. 3 pkt 3 w szczególności kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, nie może prowadzić do ujawnienia tajemnicy handlowej lub naruszenia przepisów o ochronie danych osobowych.
7. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 13.

1. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do:
- 1) wniesienia wkładu mieszkaniowego,
 - 2) dokonania wpłaty na fundusz zdrowia,
 - 3) przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu oraz opartych na nich regulaminów oraz innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 4) terminowego uiszczania opłaty za używanie lokalu oraz innych wydatków i opłat w tym związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną,
 - 5) przejawiania troski o dobro i rozwój Spółdzielni, uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych oraz poszanowania i zabezpieczenia jej mienia,



- 6) używania swojego lokalu zgodnie z przeznaczeniem oraz utrzymywania go w należyłym stanie technicznym na zasadach określonych w regulaminach i innych uchwałach organów Spółdzielni,
 - 7) korzystania z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w Spółdzielni w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym członkom,
 - 8) zezwolenia – na żądanie Spółdzielni – na wejście do lokalu w razie konieczności przeprowadzenia konserwacji, remontu, usuwania awarii, dokonywania koniecznych przeglądów, wyposażania budynku, jego części oraz poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia lub instalacje - w tym niezwłocznie w razie awarii,
 - 9) uzyskania zgody Spółdzielni na dokonanie ulepszeń lub na prowadzenie remontu w lokalu; m.in. dotyczy to robót: wymiana grzejników, zmiana usytuowania urządzeń gazowych, wymiana instalacji wod.-kan., wymiana lub rozbudowa instalacji elektrycznej, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana posadzek i podłóg.
2. Wpłaty, o których mowa w ust. 1 pkt 1-2, należy uiścić w Spółdzielni najpóźniej na dzień przed zawarciem umowy o ustanowienie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego.

Rozdział 3. Ustanie członkostwa w Spółdzielni.

§ 14.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 15.

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

Rozdział 4. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 16.

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie odwołania się w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu.



§ 17.

1. Odwołanie od decyzji Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu 1 miesiąca od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
2. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od doręczenia uchwały wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem, nie później jednak niż w ciągu 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
3. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony na co najmniej trzy tygodnie przed terminem Zgromadzenia. Jeżeli zainteresowany, prawidłowo powiadomiony o terminie nie przybędzie, to Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.
5. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczyć dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 18.

Organ odwoławczy może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

§ 19.

1. Doręczenie uchwał i decyzji organów Spółdzielni oraz zawiadomień, o których mowa w niniejszym rozdziale Statutu, powinno być dokonane:
 - 1) na adres członka widniejący w aktach członkowskich chyba, że członek wskazał inny adres, za zwrotnym poświadczeniem odbioru, albo
 - 2) bezpośrednio do rąk zainteresowanego członka, np. w sekretariacie Spółdzielni, za pisemnym poświadczeniem odbioru.
2. Doręczenie uważa się za dokonane prawidłowo również wówczas gdy zostało zwrócone na skutek:
 - 1) niepodjęcia awizowanej przesyłki,
 - 2) niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu.
3. W uzasadnionych przypadkach, np. wyjazd w celach leczniczych, członek ma prawo do ustanowienia pełnomocnika do doręczeń (na terenie kraju).
4. Osobom nie posiadającym zdolności do czynności prawnych należy doręczać zawiadomienia na adres opiekuna prawnego, a osobom nie posiadającym pełnej zdolności do czynności prawnych również na adres kuratora wyznaczonego przez sąd.



DZIAŁ TRZECI

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 20.

1. Lokale mieszkalne pozostające w zasobach Spółdzielni nie spełniają warunków określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zm.) tj. nie są samodzielnymi lokalami mieszkalnymi w rozumieniu art. 2 ust. 2 tej ustawy.
2. Mając na uwadze ust.1 oraz treść § 8 ust. 1 zgodnie z którym członkami Spółdzielni mogą być wyłącznie osoby w podeszłym wieku, na podstawie art. 12¹ ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyłącza się możliwość ustanawiania prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych.
3. Członek Spółdzielni może korzystać z lokalu mieszkalnego wyłącznie na podstawie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być przekształcone w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków następuje w kolejności ustalonej na podstawie daty wpływu wniosku o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wyłącza się formę przetargu na opróżniony lokal mieszkalny.

Rozdział 2 Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 21.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Statucie Spółdzielni i Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione wyłącznie w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.



§ 22.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może należeć do jednej osoby albo do małżonków, z tym, że na rzecz małżonków prawo to jest ustanawiane w przypadku lokali mieszkalnych dwupokojowych.
3. Członkowi może przysługiwać wyłącznie jedno spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 23.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 39 ust. 2 pkt 1 i 2, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub pomieszczeń i powierzchni służących do wspólnego użytku uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 39 ust. 2 pkt 1 i 2, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i ust. 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 24.

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 39 ust. 2 pkt 1 i 2.



§ 25.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust.1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 26.

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. W sytuacji, o której mowa w ust. 1 członek jest zobowiązany pozostawić Spółdzielni lokal w stanie niepogorszonym, nadającym się do użytku (zamieszkania) przez następnego mieszkańca. Lokal powinien być odnowiony.

§ 27.

Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 28.

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 29.

Spółdzielnia nie zawiera z inną osobą umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 28.



Rozdział 3. Zamiana mieszkań

§ 30.

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego. W przypadku zamiany wygasa spółdzielcze lokatorskie prawo do dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego.
2. Koszty zamiany, o której mowa w ust. 1 ponosi członek Spółdzielni składający wniosek o zamianę. Koszty są ponoszone przed zamianą w formie pieniężnej wpłaty, której wysokość ustala Spółdzielnia na podstawie przewidywanych kosztów zamiany.

DZIAŁ CZWARTY

WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 31.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, pomniejszoną o koszty budowy lokalu nie poniesione przez członka (90% wartości budowy lokalu), zwaloryzowane do poziomu aktualnej ceny rynkowej lokalu.
2. Spółdzielni przysługuje również prawo do potrącenia z wkładu mieszkaniowego wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec członka, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu oraz kosztów odnowienia lokalu o ile członek nie wykona tego we własnym zakresie.
3. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu obciążają osobę uprawnioną do wypłaty, o której mowa w ust.1.

§ 32.

1. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego następuje na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana zwrócić wkład mieszkaniowy bez zbędnej zwłoki w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a w przypadku wygaśnięcia tego prawa na skutek śmierci członka nie później niż w ciągu 3 miesięcy od doręczenia Spółdzielni postanowienia o stwierdzeniu nabyciu spadku albo aktu poświadczenia dziedziczenia.
3. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego jest opróżnienie lokalu.

§ 33.

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasto prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej.



2. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu wzrosła wartość rynkowa lokalu członek zawierający umowę o ustanowienie lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu w dacie ustanowienia nowego prawa. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu obciążają członka.

DZIAŁ PIĄTY

ZASADY KORZYSTANIA Z LOKALU I OPŁATY

Rozdział 1. Zasady korzystania z lokalu

§ 34.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego uprawnia członka do używania lokalu wyłącznie z jego przeznaczeniem określonym w umowie, o której mowa w § 21 ust. 1 (cele mieszkaniowe).
2. Ze względu na specyfikę Spółdzielni, związaną z tym, że zgodnie z § 8 ust.1 członkami Spółdzielni mogą być wyłącznie osoby fizyczne w podeszłym wieku, członek nie może w lokalu mieszkalnym lub w jego części wykonywać działalności gospodarczej.

§ 35.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni.

§ 36.

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się



do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

3. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

§ 37.

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do zapewnienia w lokalach mieszkalnych:
 - 1) w zakresie centralnego ogrzewania utrzymanie w sezonie grzewczym temperatury zgodnej z powszechnie obowiązującymi przepisami,
 - 2) całodobowej dostawy ciepłej wody.
2. W przypadku niewywiązania się przez Spółdzielnię z obowiązków, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lub 2 członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do obniżenia opłaty wskazanej w § 39 ust. 2 na zasadach szczegółowo określonych w regulaminie określającym zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali.

§ 38.

Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni i porządku domowego oraz dokonywania napraw wewnątrz lokali określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 2. Opłaty za używanie lokali

§ 39.

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany uczestniczyć w kosztach: eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz opieki medycznej i pielęgniarstwa.
2. Członkowie, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) działalnością społeczną i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 2 pkt 1 i 2 obejmują w szczególności koszty: eksploatacji zasobów mieszkaniowych, (zarządu) administrowania nieruchomością; dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody); energii wspólnej; dostawy wody i odprowadzania ścieków; wywozu nieczystości; utrzymania dźwigów; eksploatacji i remontów anteny zbiorczej i domofonów; utrzymania portierów; odpisów na fundusz remontowy; ubezpieczenia nieruchomości; podatku od nieruchomości; koszty wieczystego użytkowania gruntów i dzierżawy gruntu od Lasów Państwowych.
4. Członkowie na rzecz których świadczony są dodatkowe usługi (pralnia, stołówka), obowiązani są do ponoszenia odpłatności za te usługi.



5. Opłaty, o których mowa w ust. 2 i 4 przeznacza się wyłącznie na cele w tych przepisach określone.

§ 40.

1. Za opłaty, o których mowa w § 39 ust. 2 pkt 1 i 2, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 41.

1. Opłaty, o których mowa w § 39 ust. 2, wnosi się co miesiąc z góry do 25 dnia miesiąca.
2. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki za zwłokę w ustawowej wysokości. W uzasadnionych, indywidualnych przypadkach Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o odstąpieniu od pobierania odsetek w całości lub ich części.
3. Członek Spółdzielni nie może samowolnie potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.

§ 42.

1. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, utrzymania dźwigów, domofonów Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową w zakresie opłat zależnych od Spółdzielni ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

Rozdział 3. Zasady rozliczania kosztów i opłat

§ 43.

1. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują obciążenia poszczególnych lokali w szczególności następującymi kosztami:
 - 1) eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych,
 - 2) centralnego ogrzewania,



- 3) dostawy ciepła do podgrzewania wody,
 - 4) eksploatacji i remontów zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych, urządzeń domofonowych itp.
2. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan rzeczowo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

§ 44.

Koszty eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo dla całości zasobów Spółdzielni.

§ 45.

Szczegółowe zasady ustalania rocznego planu rzeczowo-finansowego, o którym mowa w § 43 ust. 2, rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ SZÓSTY

NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH

§ 46.

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
2. Lokale przeznaczone do wynajmu oraz kryteria doboru najemców określa Rada Nadzorcza w regulaminie.
3. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
4. Wysokość czynszu najmu ma charakter umowny, jest ustalona w drodze porozumienia stron, w miarę możliwości w oparciu o stawki rynkowe. Wysokość czynszu nie może być niższa od rzeczywistych kosztów utrzymania lokalu ponoszonych przez Spółdzielnię.

§ 47.

1. Spółdzielnia może udostępniać osobom fizycznym i prawnym pomieszczenia ogólnego użytku oraz wolne tereny pod działalność gospodarczą.
2. Zasady i tryb udostępniania pomieszczeń ogólnego użytku oraz wolnych terenów pod działalność gospodarczą określa Rada Nadzorcza w regulaminie. § 46 ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio.



DZIAŁ SIÓDMY
ORGANY SPÓŁDZIELNI

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 48.

Organami Spółdzielni są:

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

§ 49.

Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

§ 50.

Tryb zwoływania posiedzeń Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy, w tym wyboru członków Rady Nadzorczej określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy dla tych organów.

Rozdział 2. Walne Zgromadzenie

§ 51.

1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.
2. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
3. Członek będący osobą fizyczną o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub osobą fizyczną nie posiadającą zdolności do czynności prawnych uczestniczy w Walnym Zgromadzeniu przez swojego przedstawiciela (odpowiednio opiekuna prawnego lub kuratora ustanowionego przez sąd). Przedstawicielowi nie przysługuje bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni.
4. Każdy członek ma jeden głos.
5. 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.
6. W obradach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć, z głosem doradczym, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.



7. Członkowie Rady Nadzorczej oraz Zarząd obowiązani są uczestniczyć w obradach Walnego Zgromadzenia. Ponadto w Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć zaproszeni przez Radę Nadzorczą lub Zarząd goście.

§ 52.

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie 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 zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/5 ogólnej liczby członków Spółdzielni,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia, o którym mowa w ust. 3 powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 53.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia 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. Związek Rewizyjny, w którym zrzeszona jest Spółdzielnia, oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są o czasie, miejscu i porządku obrad na 14 dni przed Walnym Zgromadzeniem.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.



§ 54.

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów z wyjątkiem przypadków określonych w Statucie lub w ustawie w szczególności w Prawie Spółdzielczym, w których wymagana jest kwalifikowana większość głosów.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
3. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 53, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o odwołaniu Prezesa Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.

§ 55.

Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem głosowania w przypadkach określonych w § 54 ust.4 oraz § 61 ust. 1 i ust. 2. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 56.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium Prezesowi 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 (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej; przy rozpatrywaniu odwołań członkowie Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu Walnego Zgromadzenia,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie regulaminów:



- a) obrad Walnego Zgromadzenia,
 - b) Rady Nadzorczej,
- 15) rozpatrywanie uchwał Rady Nadzorczej o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności na skutek naruszenia zakazu prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni lub działania na szkodę Spółdzielni.

§ 57.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca, a w razie ich nieobecności inny członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera w głosowaniu jawnym Prezydium w składzie: Przewodniczący, Sekretarz i dwaj asesorowie.
3. Ponadto Walne Zgromadzenie wybiera w głosowaniu jawnym niezbędne Komisje, w tym Komisję Mandatowo-Skrutacyjną, do której obowiązków należy m.in. policzenie głosów podczas głosowań Walnego Zgromadzenia oraz sprawdzenie prawomocności uchwał.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Prezes Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia oraz Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
5. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia.
6. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
7. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez dziesięć lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.
8. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie określa Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 58.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. 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 o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. W przypadku członka Spółdzielni zawiadomionego o podjętej na Walnym Zgromadzeniu uchwale zgodnie z § 17 ust. 4 termin sześciotygodniowy do wniesienia



powództwa o uchylenie uchwały biegnie od tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany § 19.

8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

Rozdział 3. Rada Nadzorcza

§ 59.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 60.

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków wybranych na okres 3 lat. W sytuacji, o której mowa w § 62 ust. 3 zdanie drugie, Rada Nadzorcza może pełnić wszystkie swoje statutowe funkcje w pomniejszonym składzie, nie mniejszym jednak niż trzy osoby.
2. Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są przez Walne Zgromadzenie.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od następnego dnia po dniu zakończenia Walnego Zgromadzenia, na którym wybrano członków Rady Nadzorczej do dnia zakończenia Walnego Zgromadzenia, o którym mowa w § 52 ust.1 odbywającego się po 3 latach od wyborów.
4. Członek Spółdzielni nie może pełnić funkcji członka Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje. Ponowny wybór może nastąpić dopiero po upływie trzech lat od zakończenia drugiej kolejnej kadencji.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.

§ 61.

1. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, wyłącznie spośród członków Spółdzielni, przy nieograniczonej liczbie kandydatów.
2. Odwołanie członka Rady Nadzorczej następuje większością 2/3 głosów w głosowaniu tajnym.
3. Do Rady Nadzorczej nie może kandydować:
 - 1) pracownik Spółdzielni,
 - 2) Prezes Zarządu,
 - 3) osoba, o której mowa w § 77,
 - 4) osoba prowadząca działalność konkurencyjną, o której mowa w § 76 ust. 4,
 - 5) członek Spółdzielni, który wynajmuje lokal użytkowy znajdujący się w zasobach Spółdzielni lub który dzierżawi teren Spółdzielni,
 - 6) członek Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, o której mowa w § 57 ust. 3,
 - 7) członek posiadający zaległości w opłatach za lokal powyżej dwóch miesięcy.
4. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
- 5.



§ 62.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią,
 - 5) wynajęcia lokalu użytkowego znajdującego się w zasobach Spółdzielni lub dzierżawy terenu Spółdzielni,
 - 6) posiadania zaległości w opłatach za lokal powyżej dwóch miesięcy. Kontrola zaległości jest prowadzona przez Zarząd.
3. W przypadku utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi osoba, która w wyborach uzyskała kolejno największą liczbę głosów. Jeśli nie byłoby to możliwe w szczególności z uwagi na brak takich osób, najbliższe Walne Zgromadzenie przeprowadza uzupełniające wybory do Rady Nadzorczej.

§ 63.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno – gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd Spółdzielni wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu Spółdzielni,
- 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a Prezesem Zarządu Spółdzielni, oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 8) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 9) uchwalanie regulaminów: porządku domowego, określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z członkami zwalnającymi lokal, a także innych regulaminów dotyczących członków Spółdzielni nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
- 10) uchwalanie podziału dotacji przyznanych Spółdzielni,
- 11) uchwalanie zasad rozliczania wkładów mieszkaniowych,
- 12) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,



- 13) ustalanie wysokości opłat, o których mowa w § 39 ust. 2 oraz zmian wysokości tych opłat,
- 14) ustalanie kosztów prowadzenia pralni i stołówki na podstawie przeprowadzanej na bieżąco przez Zarząd kalkulacji tych kosztów oraz ustalanie wysokości stawek ponoszonych przez członków za usługi w tym zakresie,
- 15) wybór i odwoływanie Prezesa Zarządu Spółdzielni,
- 16) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu Spółdzielni, oraz ich uchylanie, o ile są one niezgodne z przepisami prawa, Statutem, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
- 17) uczestniczenie w lustracji oraz kontrola i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
- 18) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 19) zwoływanie Walnego Zgromadzenia według zasad określonych w Statucie,
- 20) dokonywanie wyboru biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni oraz badanie realizacji jego zaleceń,
- 21) podejmowanie uchwał o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności na skutek naruszenia zakazu prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni lub działania na szkodę Spółdzielni,
- 22) uchwalanie wszystkich regulaminów niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia w tym:
 - a) regulaminu gospodarki finansowej,
 - b) regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali,
 - c) regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła i dokonywania rozliczeń z użytkownikami za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody,
 - d) regulaminu regulującego zasady tworzenia funduszu remontowego,
 - e) regulaminów regulujących szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni, za wyjątkiem regulaminu określającego szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania zakładowym funduszem świadczeń socjalnych,
 - f) regulaminu udzielania zamówień w Spółdzielni,
 - g) regulaminu określającego lokale użytkowe przeznaczone do wynajmu oraz kryteria doboru najemców,
 - h) regulaminu określającego zasady i tryb udostępniania pomieszczeń ogólnego użytku oraz wolnych terenów pod działalność gospodarczą,
- 23) ustanowienie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w przypadku wytoczenia przez Zarząd powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 64.

1. W celu wykonania swoich zadań 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.

§ 65.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności zastępca Przewodniczącego.



2. Pierwsze w kadencji posiedzenie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w ciągu 2 dni od dnia zakończenia się Walnego Zgromadzenia na którym dokonano wyboru członków Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej, jednej z komisji, o których mowa w § 67 lub na wniosek Prezesa Zarządu w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Posiedzenie Rady Nadzorczej może się również odbyć bez formalnego zwołania, jeżeli obecni są wszyscy członkowie Rady, a nikt nie sprzeciwia się odbyciu posiedzenia, ani nie zgłasza uwag do porządku obrad.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym Prezes Zarządu, przedstawiciele Związku w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz osoby zaproszone.

§ 66.

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzje w formie uchwał. Uchwały Rady Nadzorczej są podejmowane zwykłą większością głosów. Uchwały są ważne jeżeli zostały podjęte w obecności co najmniej połowy składu Rady Nadzorczej określonej w § 60 ust.1.
2. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości wszystkim członkom Rady w formie pisemnej, łącznie z projektami uchwał, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, za wyjątkiem sytuacji, o których mowa w § 65 ust. 3 i ust. 4. Ponadto w sprawach pilnych Rada Nadzorcza może uzupełnić porządek obrad przed terminem posiedzenia.
3. Na wniosek członka Rady Nadzorczej, w ważnych sprawach pociągających skutki o charakterze majątkowym dla Spółdzielni przeprowadza się głosowanie imienne.
4. Głosowanie na posiedzeniu Rady jest jawne, z wyjątkiem spraw osobowych dotyczących Zarządu, w tym wyboru i odwołania Prezesa Zarządu oraz sprawy, o której mowa w § 76 ust. 6. Ponadto, na żądanie większości obecnych na posiedzeniu członków Rady przeprowadza się głosowanie tajne, również w innych sprawach za wyjątkiem sytuacji, gdy został złożony wniosek o przeprowadzenie głosowania imiennego zgodnie z ust. 3.
5. Z posiedzenia Rady Nadzorczej sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący lub w razie jego nieobecności zastępca Przewodniczącego i Sekretarz Rady Nadzorczej.

§ 67.

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.
2. W skład komisji mogą być powołani z głosem doradczym rzeczoznawcy lub doradcy, jednakże ich liczba nie może przekraczać 1/3 składu komisji.

§ 68.

Komisje, o których mowa w § 67 nie mogą zastępować Rady Nadzorczej, w tym w szczególności nie mogą podejmować jakichkolwiek decyzji, wydawać poleceń czy zaleceń w



stosunku do członków, organów i pracowników Spółdzielni. Sprawują wyłącznie funkcje pomocnicze dla Rady szczegółowo określone w Statucie i regulaminach.

§ 69.

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, bez względu na ich ilość, w formie miesięcznego ryczałtu. Wynagrodzenie to nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 847). Warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka Rady w każdym posiedzeniu w danym miesiącu, chyba, że nieobecność jest usprawiedliwiona.
2. Wynagrodzenie Przewodniczącego Rady Nadzorczej wynosi 200 złotych brutto, zaś pozostałych członków Rady Nadzorczej 150 złotych brutto.

§ 70.

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

Rozdział 4. Zarząd

§ 71.

1. Zarząd jest jednoosobowy i stanowi go Prezes Zarządu wybierany przez Radę Nadzorczą w drodze konkursu.
2. Kandydat na stanowisko Prezesa Zarządu powinien posiadać wyższe wykształcenie, co najmniej pięcioletni staż na stanowiskach kierowniczych, doświadczenie i umiejętność kierowania oraz organizowania pracy w podmiotach gospodarczych, a także praktyczną znajomość problematyki z zakresu spółdzielczości mieszkaniowej oraz z zakresu kierowania i zarządzania nieruchomościami.
3. Z Prezesem Zarządu zatrudnionym w Spółdzielni nawiązuje się stosunek pracy na podstawie umowy o pracę zgodnie z przepisami kodeksu pracy.
4. Umowę, o której mowa w ust. 3 zawiera w imieniu Spółdzielni Rada Nadzorcza.
5. Prezes Zarządu udziela dwóm pracownikom Spółdzielni pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych.
6. Udzielenie pełnomocnictw, o których mowa w ust. 5 wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.
7. W wykonywaniu swoich zadań Prezes Zarządu współdziała z Radą Nadzorczą, w szczególności poprzez bieżącą wymianę informacji o stanie Spółdzielni.

§ 72.

1. Prezes Zarządu może być odwołany przez:
 - 1) Radę Nadzorczą,
 - 2) Walne Zgromadzenie w przypadku, o którym mowa w § 54 ust. 4.



2. Odwołanie Prezesa Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 73.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Prezes Zarządu kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni i jest osobą, która za pracodawcę dokonuje z pracownikami czynności w sprawach z zakresu prawa pracy zgodnie z art. 3¹ Kodeksu Pracy.
3. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają Prezes Zarządu i jeden z dwóch ustanowionych pełnomocników, a w przypadku nieobecności Prezesa przez okres co najmniej siedmiu dni oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj pełnomocnicy.
4. Oświadczenia woli o których mowa w ust. 3 składa się w ten sposób, że pod pieczętką Spółdzielni, osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
5. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu, Prezesowi Zarządu lub jednemu z pełnomocników Zarządu, ma skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 74.

1. Do zakresu działania Zarządu Spółdzielni należy podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w Statucie, Prawie Spółdzielczym na rzecz innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zawieranie umów najmu,
 - 3) sporządzanie projektów: planów gospodarczych, programów działalności społecznej i kulturalnej oraz regulaminów,
 - 4) prowadzenie działalności Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności, sprawozdań finansowych i przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań, w granicach uchwalonych przez Walne Zgromadzenie,
 - 9) udzielanie pełnomocnictw,
 - 10) współdziałanie z organami administracji państwowej i samorządu terytorialnego oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi, a także zakładami opieki zdrowotnej i jednostkami pomocy społecznej,
 - 11) uchwalanie regulaminu zakładowego funduszu świadczeń socjalnych,
 - 12) ustalanie zasad wynagradzania dla pracowników administracji Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.



§ 75.

Szczegółowy zakres obowiązków Zarządu, tryb działania i podejmowania uchwał, jak i inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 76.

1. Nie można być jednocześnie Prezesem Zarządu i członkiem Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. W razie konieczności, w szczególności w sytuacji gdy Prezes Zarządu został odwołany lub zrezygnował z funkcji, Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu, jednakże na okres nie dłuższy niż trzy miesiące. W takim wypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu na okres pełnienia funkcji Prezesa Zarządu.
3. Prezes Zarządu oraz członkowie Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Prezes Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Przez przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, o których mowa w ust. 4 należy w szczególności rozumieć:
 - 1) podmioty gospodarcze mające zbieżny ze Spółdzielnią przedmiot działalności, prowadzące działalność w sposób zagrażający interesom Spółdzielni w szczególności w bliskim sąsiedztwie zasobów Spółdzielni,
 - 2) podmioty gospodarcze świadczące usługi, dostawy oraz roboty budowlane na rzecz Spółdzielni,
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 lub w przypadku działania przez członka Rady Nadzorczej na szkodę Spółdzielni, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady.

§ 77.

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



§ 78.

Prezes Zarządu, członek Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

DZIAŁ ÓSMY

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

Rozdział 1. Zasady ogólne

§ 79.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 80.

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych.
2. Ponadto Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych - odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni,
 - 2) członkowski fundusz zdrowia – powstający z wpłat nowo przyjmowanych członków Spółdzielni jako wpłata bezzwrotna, a których wysokość ustalana jest uchwałą Rady Nadzorczej oraz z wpłat mieszkańców, jak również zawartych z Funduszem Zdrowia kontraktów z przeznaczeniem na finansowanie usług medyczno-pielęgniarskich,
 - 3) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, określony w odrębnych przepisach.
3. Finansowanie remontów, w zakresie należącym do obowiązku Spółdzielni, jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planu rzeczowo-finansowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
4. Ponadto Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze własne: fundusz zaliczek na wkład mieszkaniowy, fundusz rezerwowy, fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych, fundusz z aktualizacji wkładów mieszkaniowych. Fundusze własne, o których mowa w zdaniu powyżej, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.
5. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania wszystkimi funduszami, z wyjątkiem funduszu wskazanego w ust. 2 pkt. 3, w miarę potrzeby określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Regulamin zakładowego funduszu świadczeń socjalnych jest uchwalany przez Zarząd Spółdzielni.
6. Funduszami gospodaruje Zarząd Spółdzielni w ramach regulaminów tych funduszy.



§ 81.

Zarząd Spółdzielni prowadzi wspólnie dla całości zasobów Spółdzielni:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 82.

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 83.

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię stanowiącej jej mienie, a przychodami z opłat, o których mowa w § 39 ust. 2 pkt 1 i 2, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 84.

1. Nadwyżkę bilansową przeznacza się na :
 - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni, lub
 - 2) prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej, lub
 - 3) na fundusz zasobowy lub fundusz na remonty zasobów.
2. Nadwyżka bilansowa przeznaczona na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o której mowa w ust. 1 pkt. 1, przypada poszczególnym członkom w wysokości proporcjonalnej do powierzchni ich lokali.

§ 85.

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszy, aż do ich wyczerpania w następującej kolejności:

- 1) fundusz zasobowy,
- 2) fundusz udziałowy,
- 3) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
- 4) pozostałe fundusze.

§ 86.

1. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.

§ 87.

Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu



Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 88.

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych postanowieniami Statutu, obowiązują odpowiednie przepisy Ustawy – Prawo Spółdzielcze oraz inne właściwe przepisy.

Rozdział 2. Pożytki i przychody uzyskane z mienia i własnej działalności gospodarczej Spółdzielni

§ 89.

1. Pożytki i przychody uzyskane z mienia i własnej działalności gospodarczej Spółdzielni mogą pochodzić z:
 - 1) odpłatnego udostępniania powierzchni na ścianie i dachu budynku oraz w innych miejscach na reklamy,
 - 2) wynajmu lokali użytkowych,
 - 3) wynajmu i odpłatnego udostępniania pomieszczeń ogólnego użytku, w tym dodatkowych pomieszczeń w budynku mieszkalnym, oraz wolnych terenów,
 - 4) zawartych umów na zamontowanie anten,
 - 5) innych źródeł.
2. Pożytki i przychody uzyskane z mienia i własnej działalności gospodarczej Spółdzielni są przeznaczane w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w tym w zakresie obowiązującym członków Spółdzielni oraz na inne cele określone w § 84.

DZIAŁ DZIEWIĄTY

LUSTRACJA

§ 90.

1. Spółdzielnia jest obowiązana przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
3. Lustrację przeprowadza związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona. W przypadku gdy Spółdzielnia nie jest zrzeszona w związku rewizyjnym, zleca odpłatne przeprowadzenie lustracji wybranemu związkowi rewizyjnemu lub Krajowej Radzie Spółdzielczej.



4. Lustrator obowiązany jest zawiadomić Radę Nadzorczą i Zarząd o rozpoczęciu lustracji. Członkowie Rady uprawnieni są do uczestniczenia w lustracji.
5. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.

§ 91.

1. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi i Radzie Nadzorczej.
2. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
3. Zarząd obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
4. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

DZIAŁ DZIESIĄTY

LIKWIDACJA I UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI

§ 92.

1. Likwidacja Spółdzielni następuje zgodnie z przepisami art. 113 – 129 Prawa Spółdzielczego.
2. Roszczenia byłych członków do części funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni są zaspokajane w postępowaniu likwidacyjnym.

§ 93.

Ogłoszenie upadłości Spółdzielni następuje zgodnie z przepisami art. 130 – 137 Prawa Spółdzielczego.

DZIAŁ JEDENASTY

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 94.

Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych.

§ 95.

1. We wszystkich wypadkach nieokreślonych Statutem, związanych między innymi z zakładaniem, podziałem, łączeniem spółdzielni oraz w odniesieniu do innych zdarzeń prawnych, mają zastosowanie przepisy Ustawy - Prawo Spółdzielcze oraz inne właściwe przepisy.



2. Do postanowień zawartych w Statucie można stosować odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Kodeksu Rodzinnego i Opiekuńczego.
3. Zmiana Statutu nie wywołuje skutków prawnych przed jej wpisaniem do rejestru sądowego.

§ 96.

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie i wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej SENIOR im. dr Jadwigi Titz-Kosko w Gdyni w dniu 06.07.2018 2018 roku uchwałą WZ numer 1/2018 wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Anna Gruszczyńska



Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Ryszard Cieśmielewski




za zgodność
dnia 2018-07-23

Sekretarz Sąd

