

UCHWAŁA Nr 3/2018 WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ INFORMATYK W RUMI

z dnia 24 maja 2018 r.

w sprawie zmiany statutu spółdzielni.

§ 1

W statucie Spółdzielni Mieszkaniowej "Informatyk" wprowadza się następujące zmiany:

1) wstęp otrzymuje brzmienie:

"Podstawą opracowania niniejszego Statutu stanowi:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 ze zm.)
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 845)."

2) § 3 otrzymuje brzmienie:

"§ 3. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym statucie stosuje się przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 845) oraz ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 ze zm.)."

3) § 6 otrzymuje brzmienie:

"§ 6. 1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie.

3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

4. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo 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, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

6. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a

jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę oraz ilość zadeklarowanych udziałów. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

7. Osoba, która przekształciła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w spółdzielni.

8. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

a) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;

b) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;

9. 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. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali."

4) skreśla się § 7:

5) w § 8 ust. 7 lit. d i e otrzymuje brzmienie:

"d) zadeklarowanych udziałów stosownie do postanowień statutu;

e) wskazania adresu zamieszkania i adresu korespondencyjnego, numeru telefonu kontaktowego oraz ewentualnie adresu poczty elektronicznej (tzw. adres mailowy)."

6) skreśla się § 14:

7) w § 18 dodaje się pkt 6 i 7 w brzmieniu:

"6) utraty prawa do spółdzielczego własnościowe prawo do lokalu,

7) utraty prawa odrębnej własności lokalu."

8) § 25 otrzymuje brzmienie:

§ 25. 1. Przekształcenie własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności następuje na pisemny wniosek członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

2. Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z uprawnionym wnioskodawcą umowę przeniesienia własności lokalu, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, po dokonaniu przez niego spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 9 i § 10 niniejszego statutu.

3. Spłaty, o których mowa w pkt 2, wyliczone przez Spółdzielnię, członek jest obowiązany wnieść w terminie wskazanym w pisemnych zawiadomieniu o warunkach przeniesienia własności lokalu. Termin ten nie może przekraczać 2 miesięcy. Niedokonanie spłaty w określonym terminie traktowane jest jako rezygnacja z przekształcenia prawa do lokalu.

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przekształcenia prawa do lokalu.

5. Spółdzielnia nie odnosi korzyści majątkowych z tytułu przekształcenia prawa do lokalu.

9) w § 29 ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

"2. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.

3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia."

10) w § 52 ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

"2) fundusz zasobowy powstający części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,"

11) § 54 otrzymuje brzmienie:

"§ 54. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i sprawozdaniem z badania, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia w celu umożliwienia członkom spółdzielni zapoznania się z nim."

12) w § 55 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

"3. Strata bilansowa w banku spółdzielczym pokrywana jest według zasad i w terminach określonych w programie postępowania naprawczego, o którym mowa w art. 142 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 1876 ze zm.)."

13) w § 57 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

"2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości".

§ 2

Tekst jednolity statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "Informatyk", wraz z zmianami wprowadzonymi niniejszą uchwałą, stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem następującym po dniu rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym.

ZAŁĄCZNIK

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "INFORMATYK" W RUMI

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

Podstawą opracowania niniejszego Statutu stanowi:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 ze zm.)
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 845).

§ 1. 1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „INFORMATYK” w Rumi, założona na zebraniu założycielskim w dniu 22 czerwca 1988 r. i zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Gdańsku pod numerem Rsa – 653 (obecnie: KRS nr 0000157469), zwana dalej „Spółdzielnią” jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby członków o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą. Spółdzielnia może prowadzić również działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowisk oraz innych osób na podstawie umowy.

2. Siedziba Spółdzielni znajduje się w Rumi.

3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

4. Spółdzielnia posiada osobowość prawną.

5. Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

6. W Spółdzielni istnieją jedynie lokale stanowiące własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego oraz prawo odrębnej własności lokalu.

§ 2. Spółdzielnia prowadzi działalność samodzielnie na podstawie ustawy - Prawo Spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz zarejestrowanego statutu.

§ 3. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym statucie stosuje się przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 845) oraz ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 ze zm.).

§ 4. 1. Spółdzielnia może przystępować do organizacji społecznych i występować z nich.

2. Spółdzielnia może zakładać i przystępować do spółdzielczych związków rewizyjnych i gospodarczych.

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

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

2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest w szczególności:

1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabytym na podstawie ustawy mieniem jej członków (PKD 70 32 A),

2) wynajmowanie lokali użytkowych swoim członkom lub osobom nie będącym członkami (PKD 70 20 Z),

3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

4. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.
5. W Spółdzielni nie ustanawia się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
6. Spółdzielnia nie może zaciągać kredytu zabezpieczonego hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem.

III. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

§ 6. 1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie.

3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

4. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo 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, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

6. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę oraz ilość zadeklarowanych udziałów. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

7. Osoba, która przekształciła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w spółdzielni.

8. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

a) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;

b) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;

9. 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. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 7. (skreślony).

§ 8. 1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

2. Członek spółdzielni ma prawo:

- a) uczestniczenia w walnym zgromadzeniu;
- b) wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni;
- c) otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi;
- d) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
- e) udziału w nadwyżce bilansowej;
- f) do świadczeń spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.

3. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w § 8 ust. 2 lit. c), z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

4. Statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe udostępnione są na stronie internetowej spółdzielni.

5. 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.

6. Członkowi spółdzielni przysługują również inne prawa określone w ustawie lub w statucie.

7. Członek spółdzielni ma obowiązek:

- a) przestrzegania przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminów;
- b) dbania o dobro i rozwój spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych;
- c) dbania o czystość i porządek miejsc przeznaczonych do wspólnego korzystania na terenie Spółdzielni;
- d) zadeklarowanych udziałów stosownie do postanowień statutu;
- e) wskazania adresu zamieszkania i adresu korespondencyjnego, numeru telefonu kontaktowego oraz ewentualnie adresu poczty elektronicznej (tzw. adres mailowy).

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

9. Prowadzenie działalności gospodarczej w części lub całym lokalu mieszkalnym wymaga zgody Zarządu Spółdzielni. Zgoda jest udzielana pod warunkiem, że działalność gospodarcza nie będzie uciążliwa dla użytkowników innych mieszkań i prowadzona będzie na zasadach określonych w odrębnych przepisach. Prowadzenie takiej działalności bez zgody Spółdzielni stanowi podstawę do wykluczenia z członkowstwa w Spółdzielni.

10. Zasady używania lokali oraz zasady porządku domowego mogą zostać szczegółowo określone w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą

11. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokalu mogą zostać szczegółowo określone w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 9. 1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem

nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat.

2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.

3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

4. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 13.

5. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-4, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

8. Opłaty, o których mowa w ust. 1-4, wnosi się co miesiąc z góry do 20 dnia miesiąca.

9. Opłaty, o których mowa w ust. 1-4, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

10. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

11. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

12. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

13. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty, o których mowa w ust. 11, w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

14. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych

z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

15. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia przeznacza zgodnie z zapisem § 51 ust. 3 Statutu.

§ 10. 1 Opłaty, o których mowa w § 9 ust. 1-4 obejmują koszty eksploatacji podstawowej i utrzymania danej nieruchomości, a w szczególności: przeglądu technicznego, centralnego ogrzewania, podatku od nieruchomości, wody i kanalizacji, wywozu nieczystości, energii elektrycznej związanej z eksploatacją urządzeń wspólnych.

2. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 jest ustalona na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów eksploatacji podstawowej, utrzymania danej nieruchomości i ustalania wysokości opłat za lokale uchwali Rada Nadzorcza.

4. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 9 ust. 1-4 Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

§ 11. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

§ 12. 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 albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.

4. 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.

§ 13. 1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

2. Spółdzielnia współpracuje z organami samorządowymi i rządowymi oraz instytucjami i organizacjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania przez osoby wymienione w ust.

1, a w szczególności ułatwia im uzyskanie potrzebnych informacji oraz bezzwłocznie dokonuje rozliczenia zobowiązań i wypłaty należności.

§ 14. (skreślony).

§ 15. 1. Każdy członek Spółdzielni obowiązany jest zadeklarować 2 udziały.

2. Wysokość udziału wynosi 1 zł.

3. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.

4. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.

5. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku Spółdzielni w okresie jej działalności.

6. Roszczenia o wypłatę udziałów ulegają przedawnieniu z upływem 3 lat od daty ustania członkostwa.

7. Wierzyciel członka może uzyskać zaspokojenie z jego udziałów dopiero z chwilą ustania członkostwa.

§ 16. Zarząd spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 17. 1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 3 tygodni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od jej podjęcia.

4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli statut przewiduje jej doręczenie - od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

5. W wypadku zaskarżenia uchwały w postępowaniu sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

V. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 18. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1) wystąpienia członka za wypowiedzeniem,

2) wykluczenia członka,

- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka,
- 5) w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania,
- 6) utraty prawa do spółdzielczego własnościowe prawo do lokalu,
- 7) utraty prawa odrębnej własności lokalu.

§ 19. 1. Członek Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od dnia złożenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 20. 1. Wykluczenie członka ze spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
2) poważnie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
3) nie wnosi na konto Spółdzielni od opłat, o których mowa w § 9 ust. 1-4, a zaległości z tego tytułu przekraczają okres 6 miesięcy lub kwotę 3.000 tys. zł,
4) niewłaściwie korzysta z lokalu, dewastuje go, dokonał zmian jego przeznaczenia oraz innych zmian mających wpływ na bezpieczeństwo konstrukcji lokalu bez uzyskania wymaganego prawem zezwolenia,
5) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali lub pomieszczeń wspólnych,
6) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
7) narusza postanowienia § 8 ust. 7 niniejszego statutu.
8) nie uzyskał zgody Zarządu w sytuacji, o której mowa w przepisach § 8 ust. 8 i 9 statutu.

§ 21. 1. Członek niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków spółdzielni.
2. Członek zostaje wykreślony z rejestru członków gdy;
a) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa;
b) zbył prawo odrębnej własności lokalu, a jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa;
c) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni;
d) utracił prawo odrębnej własności, w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni;
e) został pozbawiony spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności wskutek podziału majątku po ustaniu małżeństwa;
f) utracił spółdzielcze własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności w wyniku prawomocnego orzeczenia sądowego;

§ 22. 1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.
2. Rada Nadzorcza, zawiadamia członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w statucie.

Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

3. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo uczestnictwa w jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania i jego popieranie. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym walnym zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Odwołujący się członek spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie walnego zgromadzenia co najmniej trzy tygodnie przed tym terminem.

4. Członek spółdzielni ma prawo zaskarżyć uchwałę rady nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia mu uchwały z uzasadnieniem.

5. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały rady nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały rady do walnego zgromadzenia;

2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do walnego zgromadzenia odwołania od uchwały rady nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały rady;

3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały walnego zgromadzenia;

4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały rady nadzorczej albo walnego zgromadzenia.

§ 23. 1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła jego śmierć.

2. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

VI. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 24. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

VII. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 25. 1. Przekształcenie własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności następuje na pisemny wniosek członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

2. Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z uprawnionym wnioskodawcą umowę przeniesienia własności lokalu, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, po dokonaniu przez niego spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 9 i § 10 niniejszego statutu.

3. Spłaty, o których mowa w pkt 2, wyliczone przez Spółdzielnię, członek jest obowiązany wnieść w terminie wskazanym w pisemnym zawiadomieniu o warunkach przeniesienia własności lokalu. Termin ten nie może przekraczać 2 miesięcy. Niedokonanie spłaty w określonym terminie traktowane jest jako rezygnacja z przekształcenia prawa do lokalu.

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przekształcenia prawa do lokalu.

5. Spółdzielnia nie odnosi korzyści majątkowych z tytułu przekształcenia prawa do lokalu.

VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

A. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 26. Organami spółdzielni są:

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

§ 27. 1. Do organów Spółdzielni, za wyjątkiem Zarządu, mogą być wybrane jedynie osoby będące członkami Spółdzielni.

2. Wybory do organów spółdzielni, o których mowa w paragrafie poprzedzającym, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym. Ilość kandydatów nie może być mniejsza niż mandatów do obsadzenia.

3. Do organów spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali największą liczbę oddanych głosów.

B. WALNE ZGROMADZENIE

§ 28. Walne zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 29. 1. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.

2. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.

3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.

4. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnikiem nie może być członek zarządu Spółdzielni.

5. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych lub opiekunów prawnych.

6. W Walnym zgromadzeniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym osoby zaproszone przez Zarząd.

7. 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.

8. W walnym zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 30. Do wyłącznej właściwości Walnego zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej;
- 2) rozpatrywanie sprawozdań rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, rady lub zarządu w tych sprawach i udzielanie 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 (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;

5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;

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) uchwalanie zmian statutu spółdzielni;

10) uchwalanie regulaminu obrad walnego zgromadzenia spółdzielni;

11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze związku oraz upoważnienie zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;

12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 31. W sprawach należących do kompetencji innych organów Walne zgromadzenie może podjąć uchwałę o charakterze opinii, postulatów czy zaleceń, pozostawiając podjęcie ostatecznej decyzji organowi spółdzielni.

§ 32. Walne zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.

§ 33. 1. Zarząd obowiązany jest także zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenia na żądanie:

a) Rady Nadzorczej,

b) co najmniej 30 % członków.

2. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.

3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwoływane jest w terminie 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.

4. Uprawnieni do żądania zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia mogą żądać umieszczenia oznaczonych spraw na porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem do Zarządu w terminie 7 dni od dnia wniesienia żądania, o którym mowa w § 33 ust. 3 statutu.

§ 34. 1. Zarząd zawiadamia pisemnie członków Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. W tym samym terminie Zarząd zawiadamia także związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą.

2. Zawiadomienie zawiera 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.

§ 35. 1. 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.

2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia.

4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 36. 1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w statucie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.

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

§ 37. 1. Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

2. Uchwały walnego zgromadzenia obowiązują, z zastrzeżeniem § 30, wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

3. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są zwykłą większością głosów.

4. Zmiana statutu spółdzielni wymaga uchwały walnego zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.

5. Uchwały podejmowane są w głosowaniu jawnym, chyba że ustawa lub statut stanowi inaczej.

6. Głosowanie w sprawie absolutorium odbywa się oddzielnie w stosunku do każdego członka Zarządu w głosowaniu tajnym.

§ 38. 1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.

2. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący walnego zgromadzenia, sekretarz Walnego Zgromadzenia oraz jeden z członków Zarządu.

3. Protokoły są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

4. Protokoły przechowuje zarząd spółdzielni przez dziesięć lat.

C. RADA NADZORCZA

§ 39. 1. Rada sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.

2. Rada Nadzorcza liczy od pięciu do siedmiu członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie.

3. Do rady mogą być wybierani wyłącznie członkowie spółdzielni. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni, będące prawnikami spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami 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.

4. Członkowie rady pełnią swoje funkcje społecznie.

5. Nie można być członkiem rady nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje rady nadzorczej.

6. Kadencja rady nadzorczej trwa 3 lata. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbywającego się w trzecim roku kadencji.

7. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego Statutem Spółdzielni.

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

- a) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
- b) zrzeczenia się mandatu,
- c) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- d) wyboru do Zarządu - od chwili wyboru.

2. Walne Zgromadzenie może, na wniosek Rady Nadzorczej, odwołać ze składu Rady Nadzorczej członka, który:

- a) uchyla się od uczestniczenia w pracach Rady
- b) opuścił więcej niż 3 kolejne posiedzenia Rady,
- c) swoim postępowaniem rażąco narusza statut Spółdzielni oraz zasady współzycia społecznego.

3. W przypadku utraty mandatu nie dokonuje się wyborów uzupełniających, chyba że liczba członków Rady spadnie poniżej 5. W takim wypadku Walne Zgromadzenie dokonuje wyborów - do końca kadencji Rady Nadzorczej – tylu członków Rady Nadzorczej, ile mandatów zwolniło się od początku kadencji Rady.

§ 41. 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 wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczegółowym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków ,
 - c) przeprowadzanie 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 przystąpienia do 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 sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach ; do reprezentowania Rady wystarczy dwóch członków przez nią upoważnionych,
- 9) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
- 10) podejmowanie uchwał w innych sprawach zastrzeżonych do właściwości Rady Nadzorczej w niniejszym Statucie lub ustawach.

§ 42. 1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się nie rzadziej niż raz na kwartał.

2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek co najmniej 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

§ 43. Tryb zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej, sposób i warunki podejmowania uchwał przez ten organ, organizację pracy tego organu oraz wybór członków Zarządu określa regulamin przyjęty przez Radę Nadzorczą.

D. ZARZĄD

§ 44. 1. Zarząd liczy trzech członków wybranych w głosowaniu tajnym przez Radę Nadzorczą na okres trzech lat.

2. Rada Nadzorcza wybiera trzech członków Zarządu Spółdzielni z nieograniczonej liczby kandydatów, będących członkami Spółdzielni. Kandydatów nie może być mniej niż trzech.

3. Kandydatów na członków Zarządu obecni na posiedzeniu zgłaszają bezpośrednio do Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Zgłaszanie kandydatur odbywa się z podaniem imienia i nazwiska kandydata.

4. Do zgłoszenia kandydata nieobecnego na posiedzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie. Zebrani mogą uzależnić rozpatrzenie kandydatur od przedłożenia im dokumentów stwierdzających kwalifikacje kandydatów, nadto zażądać osobistej obecności kandydata na posiedzeniu.

5. Po zgłoszeniu kandydatur przewodniczący zapoznaje zebranych z ostateczną listą kandydatów i zarządza wybranie komisji skrutacyjnej dla przeprowadzenia wyborów.

6. Wyboru prezesa i jego zastępcy spośród członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza.

7. Wybory Prezesa Zarządu, jego zastępcy oraz pozostałych członków Zarządu przeprowadzane są odrębnie.

8. Za wybranego uważa się kandydata, który uzyskał największą liczbę głosów, nie mniej niż 50% ważnie oddanych głosów. W przypadku równej liczby głosów powodującej przekroczenie ustalonej w statucie liczebności Zarządu głosowanie należy powtórzyć.

§ 45. 1. Członkostwa w Zarządzie nie można łączyć z członkostwem w Radzie Nadzorczej. Nie wyłącza to możliwości kandydowania członka Rady Nadzorczej do Zarządu; wybór do Zarządu skutkuje w takim wypadku utratą mandatu członka Rady Nadzorczej. Członek Rady Nadzorczej kandydujący do Zarządu nie może brać udziału w głosowaniu dotyczącym wyboru Zarządu lub członka Zarządu.

2. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku swych członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu. Okres ten trwa do czasu uzupełniających wyborów przez Radę Nadzorczą i nie może przekraczać 3 miesięcy.

3. Z prezesem Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiąże stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu pracy. Z pozostałymi członkami Zarządu Rada Nadzorcza może nawiązać stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu pracy.

§ 46. 1. Członków Zarządu odwołuje Rada Nadzorcza.

2. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 47. 1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawach lub statucie innym organom spółdzielni należy do Zarządu.

§ 48. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu łącznie.

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

2. Zarząd podejmuje uchwały zwykłą większością głosów w obecności całego składu Zarządu.

3. Tryb zwoływania posiedzeń zarządu oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez ten organ określa regulamin przyjęty przez Zarząd.

§ 50. Bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni kieruje w ramach uchwał Zarządu, jeden z członków Zarządu lub osoba powołana przez Zarząd po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej na stanowisko kierownika bieżącej działalności gospodarczej.

IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 51. 1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.

2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

3. Zysk spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową. 5 % nadwyżki bilansowej przeznaczają się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych. Pozostałą część nadwyżki bilansowej przeznaczają się na cele określone w uchwale walnego zgromadzenia.

§ 52. 1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

1) fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,

2) fundusz zasobowy powstający części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,

3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

4) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych (fundusz remontowy).

2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz prawo odrębnej własności lokalu.

3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 9 ust. 1-4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

4. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

5. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach

6. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 53. 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.

§ 54. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i sprawozdaniem z badania, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wykląda się w lokalu

spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia w celu umożliwienia członkom spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 55. 1. Straty bilansowe spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych spółdzielni według kolejności ustalonej przez statut. Straty pierwszego roku obrachunkowego po założeniu spółdzielni mogą być pokryte w roku następnym.

2. Gdyby fundusze własne nie wystarczyły na pokrycie strat, walne zgromadzenie może podjąć uchwałę zobowiązującą członków do wcześniejszego wpłacenia udziałów, niż to przewiduje statut.

3. Strata bilansowa w banku spółdzielczym pokrywana jest według zasad i w terminach określonych w programie postępowania naprawczego, o którym mowa w art. 142 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 1876 ze zm.).

§ 56. 1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawowe.

2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni lub zasady gospodarowania poszczególnymi funduszami w ramach przepisów ustaw i postanowień statutu.

§ 57. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 9 ust. 1-4;
- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 58. Zarząd spółdzielni prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 59. 1. W przypadku likwidacji Spółdzielni majątek pozostały po zaspokojeniu wszystkich zobowiązań zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.

2. Fundusz zasobowy oraz inny majątek Spółdzielni dzieli się w równych częściach między wspólnoty mieszkaniowe mieszkańców powstałe po likwidacji Spółdzielni, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.).

§ 60. 1. Statut wejdzie w życie z dniem wpisania go do Krajowego Rejestru Sądowego.*

2. Do czasu wpisania niniejszego Statutu do Krajowego Rejestru Sądowego pozostaje w mocy dotychczasowy Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” zarejestrowany 27 marca 2007 r. w zakresie w którym nie jest sprzeczny z obowiązującymi ustawami.

3. Pozostają w mocy regulaminy i inne akty wydane na podstawie dotychczasowego statutu, o ile nie są sprzeczne ze statutem niniejszym i ustawą.