

SĄD REJONOWY
Poznań - Nowe Miasto i Wilda
w Poznaniu
IX Wydział Gospodarczy -
Krajowego Rejestru Sądowego
61-003 Poznań, ul. Chlebowa 4/8
BOI - tel. 61-64-09-000

ODPIS

Załącznik do Uchwały nr 1/2018
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej w Wiatrowie
odbytego w dniu 30 października 2018 roku.

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

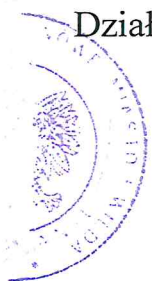
w WIATROWIE

2018 r.

TEKST JEDNOLITY

SPIS TREŚCI

Dział I POSTANOWIENIA OGÓLNE	par. 1 – 4
Dział II CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	par. 5 – 15
Dział III ORGAN Y SPÓŁDZIELNI	
Rozdział I. Postanowienia ogólne	par.16 – 17
Rozdział II. Walne Zgromadzenie Członków	par.18 – 25
Rozdział III. Rada Nadzorcza	par.26 – 35
Rozdział IV. Zarząd	par.36 – 40
Rozdział V. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	par.41 – 43
Dział IV POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	par.44 – 45
Dział V GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	par.46 – 51
Dział VI TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	par.52
Dział VII NAJEM LOKALI	par.53 – 55
Dział VIII PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	par.56 – 58



DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Wiatrowie i zwana jest dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848, z późn. zmianami); ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zmianami); innych ustaw oraz niniejszego Statutu.
3. Siedziba Spółdzielni znajduje się w miejscowości Wiatrowo a obszarem jej działania są gminy Wągrowiec i Rogoźno.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
5. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
6. Spółdzielnia może być członkiem związku zrzeszającego spółdzielnie w celu reprezentowania ich interesów, a także członkiem innych organizacji społecznych i gospodarczych.

§ 2

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, oraz zarządzanie składnikami jej majątku i prowadzenie działalności eksploatacyjnej.

§ 3

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- usługi zarządzania nieruchomościami świadczone na zlecenie (PKD 68.32 Z).
- wynajem i usługi zarządzania nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi (PKD 68.20 Z)

- wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną ,gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych (PKD 35.30 Z)
- działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD 81.10.Z)

§ 4

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.

1. W ramach tej działalności Spółdzielnia:

- 1) zarządza nieruchomościami /prowadzi administrację domów i lokali mieszkalnych oraz użytkowych/ stanowiącymi własność członków,
- 2) zarządza i gospodaruje majątkiem własnym Spółdzielni w szczególności urządzeniami wchodzącymi w skład towarzyszącym domom i lokalom infrastruktury,
- 3) może nabywać potrzebne jej tereny na własność,
- 4) może prowadzić wykonawstwo własne,
- 5) może prowadzić działalność społeczną i kulturalną na rzecz swoich członków i ich rodzin,
- 6) może prowadzi działalność produkcyjną, handlową i usługową,

2. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych oraz spółki prawa handlowego.

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni może być każda osoba fizyczna choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych a jest właścicielem domu lub lokalu administrowanego przez Spółdzielnię w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy lub licytacji.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie.

3. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli ubiega się o przydział lokalu użytkowego pod warunkiem wniesienia pełnego wkładu.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Osoba ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków spółdzielni zobowiązana jest złożyć deklarację. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

§ 6

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez przystępującego do Spółdzielni. Deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, jeżeli przystępujący jest osobą prawną jej siedzibę, ilość zdeklarowanych udziałów oraz inne dane dotyczące wkładów. Członek może w deklaracji lub odrębnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały
2. W poczet członków przyjmuje Zarząd.
3. Decyzję o przyjęciu w poczet członków o których mowa w §6 ust.1 podejmuje Zarząd w ciągu jednego miesiąca od złożenia deklaracji.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni:
 - 1) osoby, która nabyła własnościowe prawo do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy jeżeli odpowiada wymaganiom statutu.
 - 2) osoby, której współmałżonek jest członkiem spółdzielni.
 - 3) osób, które spełniają warunki statutu i którym przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przyznają roszczenie przyjęcia do Spółdzielni.
6. O decyzji przyjęcia w poczet członków Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę najpóźniej w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.
7. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

8. Członek Spółdzielni jest obowiązany do wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego i udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
Wpisowe wynosi 5,00 zł, a udział 25,00 zł.

§ 7

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

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

1. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
2. prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
3. prawo udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu Członków,
4. prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
5. prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
6. prawo do otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokółów obrad organów Spółdzielni protokółów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Spółdzielnia ma prawo odmówić członkowi wglądu do przedmiotowych umów jeżeli naruszyłoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje obawa, że członek wykorzysta uzyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i wyrządzi w ten sposób Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
7. prawo przeglądania w biurze Spółdzielni rejestru członków Spółdzielni,
8. prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,

9. prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w terminach określonych w statucie,
10. prawo do współkorzystania wraz z osobami zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń wspólnych i urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem,
11. prawo do korzystania z odpłatnych usług Spółdzielni na zasadach określonych w regulaminach zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.

§ 8

Członek Spółdzielni jest zobowiązany:

1. przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. zawiadamiać Spółdzielnię w formie pisemnej o zmianach danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o wynajmie lub o oddaniu w bezpłatne używanie lokalu lub jego części, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
3. ponosić wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
4. uiszczać terminowo wymagane należności na pokrycie kosztów eksploatacyjnych do 30 każdego miesiąca,
5. utrzymywać swój lokal w należyтым stanie,
6. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
7. korzystać z pomieszczeń wspólnych, w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym,
8. współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
9. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianach liczby osób zameldowanych lub zamieszkujących w lokalu,
10. na żądanie administracji niezwłocznie zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzania konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
11. przestrzegać innych obowiązków określonych w ustawach i w Statucie.
12. Za opłaty solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
13. 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 eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Obowiązki te wykonują na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.

§ 9

Członkostwo ustaje na skutek:

1. wystąpienia członka
2. wykluczenia członka
3. wykreślenia członka
4. śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania bytu.

§ 10

1. Członek 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 pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu ogłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 11

W razie przystąpienia do innej spółdzielni mieszkaniowej członek może wystąpić ze Spółdzielni bez uprzedniego wypowiedzenia i żądać przekazania wniesionych przez niego udziałów do wskazanej spółdzielni.

§ 12

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w przypadku gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub zasadami współżycia społecznego.
2. Wykluczenie może nastąpić w przypadku gdy członek:
 - 1) umyślnie szkodzi Spółdzielni doprowadzając do szkód majątkowych
 - 2) narusza zasady współżycia społecznego, w szczególności w sposób rażący lub uporczywie narusza obowiązujący w Spółdzielni regulamin porządku domowego,

- 3) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni i swym działaniem bądź zaniechaniem naraża Spółdzielnię na szkodę,
 - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności opłat na rzecz Spółdzielni. Przez uporczywe uchylanie uważa się między innymi powstanie zobowiązania przekraczającego równowartość sześciu miesięcznych opłat związanych z użytkowaniem lokalu.
 - 5) umyślnie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.
3. Za rażące niedbalstwo uważa się w szczególności sytuacje w której pomimo nie wykonywania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni członek nie kontaktuje się ze Spółdzielnią w sprawie spłaty przeterminowanych zobowiązań lub nie realizuje przyjętych ustaleń o spłacie zadłużenia i nie informuje Spółdzielni o przyczynach braku spłaty zadłużenia.

§ 13

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności gdy członek:
 - 1) nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału,
 - 2) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkowstwa,
 - 3) utracił prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym lub w postępowaniu o podział majątku,
 - 4) posiadający własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania której na mocy art. 26 usm mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkowstwa.

§ 14

1. Wykluczenie lub wykreślenie członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.
2. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie wniesienia odwołania.

Zawiadomienia dokonuje się na piśmie i doręcza się członkowi bezpośrednio lub przez pocztę za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

3. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo uczestniczenia w jego obradach przy rozpatrywaniu jego odwołania i jego popieranie. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien być zawiadomiony pod wskazanym przez niego adresem co najmniej na 7 dni przed tym terminem.

§ 15

Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.

DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 16

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie Członków
 - 2) Rada Nadzorcza
 - 3) Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów poczynając od kandydata, na którego oddano najwięcej głosów a kończąc na kandydacie, który znalazł się według tej kolejności na pozycji odpowiadającej liczbie wolnych mandatów w organie, do którego przeprowadzane są wybory.
4. Do organów Spółdzielni mogą być wybierane tylko osoby posiadające pełną zdolność do czynności prawnych.

5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy za i przeciw uchwale. W razie równej liczby głosów za i przeciw przeprowadza się w danej sprawie ponowne głosowanie.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów, o których mowa w ust. 1 oraz sposób i warunki podejmowania uchwał określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

§ 17

1. Organy Spółdzielni mogą ważnie obradować jedynie w sposób określony w Statucie.
2. Organy Spółdzielni podejmują decyzje w formie uchwał.
3. Organy Spółdzielni podejmują uchwały zwykłą większością głosów chyba, że większości kwalifikowanej wymaga ustawa, Statut lub regulamin.
4. Organy Spółdzielni podejmują uchwały w głosowaniu jawnym, chyba, że głosowania tajnego wymaga ustawa, Statut lub regulamin.

ROZDZIAŁ II.

Walne Zgromadzenie Członków

§ 18

Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Osoby nie mające zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika, który może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
2. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej a także zaproszeni goście.

4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu mają obowiązek uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.

§ 19

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Członków należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej;
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach oraz udzielenie absolutorium członkom Zarządu;
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu po lustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
4. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
6. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych;
7. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką może zaciągnąć Spółdzielnia;
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
9. uchwalanie zmian statutu;
10. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji;
11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku oraz upoważnienie Zarządu i Rady Nadzorczej do podejmowania działań w tym zakresie;
12. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
13. uchwalenie regulaminu Walnego Zgromadzenia Członków i Rady Nadzorczej;
14. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
15. podejmowanie uchwał w innych sprawach przewidzianych w ustawie lub statucie.

§ 20

1. Walne Zgromadzenie Członków zwołuje Zarząd raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Nadzwyczajne 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 1/8 ogółu członków
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w pkt. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia określonych spraw w porządku jego obrad, pod warunkiem ich zgłoszenia co najmniej 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.



§ 21

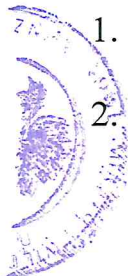
1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków Spółdzielni co najmniej 21 dni przed jego terminem, przez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i innych miejscach zwyczajowo przyjętych oraz na piśmie za pokwitowaniem.
2. W przypadku wniesienia do porządku obrad propozycji dodatkowych spraw, wnioskodawca winien być o tym zawiadomiony.

§ 22

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości w terminach i w sposób określony w §21. Zasada ta nie dotyczy odwołania członka Zarządu wobec nie udzielenia mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność spraw w porządku obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały o zmianie statutu

- b) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej
 - c) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia się spółdzielni
 - d) 3/4 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji spółdzielni
5. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 23

- 
1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
 2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z zapisami prawa lub statutu.

§ 24

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium Zebrania w składzie co najmniej: przewodniczący, sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 25

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący zebrania i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
Członek może żądać dostarczenia mu odpisu interesującej go uchwały względnie odpisu całego protokołu za zwrotem kosztów sporządzenia odpisu w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni przez okres co najmniej dziesięciu lat.

ROZDZIAŁ III.

Rada Nadzorcza

§ 26

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

1. Rada Nadzorcza składa się z co najmniej 6 i maksymalnie z 9 członków wybranych spośród członków spółdzielni na okres trzech lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
5. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie.

§ 27

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.

§ 28

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia Członków, na którym została wybrana, do Walnego Zgromadzenia odbywającego się po trzech latach od wyborów.

§ 29

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


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

§ 30

Na miejsce członka, który utracił mandat, wchodzi kandydat, który w ostatnich wyborach uzyskał kolejno największą liczbę głosów.

§ 31

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno gospodarczej

- 
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań i bilansów;
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania praw członkowskich;
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków;
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni w tych czynnościach. Do reprezentowania wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych
 - 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni
 - 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu
 - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu
 - 7) uchwalanie regulaminu Zarządu
 - 8) uchwalanie regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców
 - 9) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za używanie lokali
 - 10) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępców oraz wyrażanie zgody na przyjęcie lub zwolnienie księgowej
 - 11) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu
 - 12) zwołanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie
 - 13) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni
 - 14) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz bezpośrednio sprawdzać stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu Członków.

§ 32

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Z posiedzeń Rady Nadzorczej sporządza się protokół, a decyzje Rady podejmowane są w formie uchwał zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym, w obecności co najmniej połowy członków chyba że postanowienia statutu stanowią inaczej.

§ 33

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

W innych komisjach poza Rewizyjną mogą uczestniczyć członkowie Spółdzielni z poza Rady Nadzorczej.

§ 34

W posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komisji Rady mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

§ 35

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i jej tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin Rady Nadzorczej.

ROZDZIAŁ IV.

Zarząd


§ 36

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

1. Zarząd składa się z trzech osób, w tym Prezesa i jego zastępców wybranych przez Radę Nadzorczą na czas nieokreślony.

2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy oraz wykazywać się znajomością zagadnień spółdzielczości mieszkaniowej i gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Rada Nadzorcza na pisemny wniosek 1/3 członków Rady może odwołać członka Zarządu zabezpieczając ciągłość zarządzania Spółdzielnią. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Z członkiem Zarządu zatrudnionym w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów kodeksu pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 37

- 
1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno - wychowawczej
 - 2) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych
 - 3) zabezpieczenie majątku Spółdzielni
 - 4) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu
 - 5) zwoływania Walnego Zgromadzenia Członków
 - 6) zaciąganie kredytów i zobowiązań
 - 7) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego, organami administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi i gospodarczymi
 - 8) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków Spółdzielni oraz przydziału lokali użytkowych i garaży
 - 9) przyjmowanie, awansowanie, nagradzanie, karanie i zwalnianie pracowników
 - 10) wykonywanie zaleceń polustracyjnych
 - 11) rozpatrywanie skarg i wniosków
 2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 38

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje czynności w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członków Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 39

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwie osoby: dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenie o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione składają swoje podpisy.
3. Oświadczenie skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo na piśmie członkowi Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 40

Zarząd Spółdzielni może udzielić jednemu członkowi Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

ROZDZIAŁ V.

Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 41

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku członków do czasowego pełnienia funkcji członka lub członków Zarządu.

§ 42

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 43

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą się zajmować interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć w podmiotach gospodarczych jako wspólnicy lub członkowie w podmiotach prowadzących konkurencyjną działalność wobec Spółdzielni.
2. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu.
3. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
4. Decyzję o odwołaniu członka Rady, który naruszył zakaz konkurencji podejmuje najbliższe Walne Zgromadzenie Członków.

DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

§ 44

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd obowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
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 na 30 dni przed jego zwołaniem.

5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

§ 45

W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym członek może odwołać się:

1. od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią,
2. od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni.



DZIAŁ V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 46

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 47

Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 48

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

1. Fundusz zasobowy ;
2. Fundusz udziałowy ;
3. Inne w zależności od potrzeb. Fundusze te tworzy się na podstawie uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą.

§ 49

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

§ 50

Roczne sprawozdania finansowe podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałą w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.

§ 51

Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym wyklada się w lokalu Spółdzielni na co najmniej 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.

Dział VI. Tytuły prawne do lokali

§ 52

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

1. ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni
2. wynajmować członkom lub innym osobom lokale użytkowe w budynkach administrowanych przez Spółdzielnię oraz garaże i miejsca postojowe.

Dział VII. Najem lokali

§ 53

Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży mogą być zarówno członkowie Spółdzielni, osoby fizyczne oraz prawne, które odpowiadają warunkom ustalonym w regulaminie wynajmowania lokali zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 54

Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu określają postanowienia umowy najmu, którą zawiera z najemcą Zarząd.

§ 55

W sprawach nie objętych niniejszym statutem oraz umową mają zastosowanie przepisy prawa cywilnego.

**DZIAŁ VIII
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

§ 56

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania.

§ 57

W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem mają zastosowanie przepisy ustaw: prawa spółdzielczego, o spółdzielniach mieszkaniowych, o własności lokali, kodeksu cywilnego oraz innych ustaw.

§ 58

Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień statutu dotychczas obowiązującego wygaśnie po upływie terminu na jaki zostali wybrani.

Podpisy:

1. Przewodniczący Nadzwyczajnego
Walnego Zgromadzenia


.....
/Krzysztof Jedliński/

2. Sekretarz Nadzwyczajnego
Walnego Zgromadzenia


.....
/Teresa Szymańska/

~~Wpisano do rejestru
Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda
w Poznaniu pod poz.
dnia
dnia
Sekretarz Sądowy~~

Statut wpisano do rejestru *Predsiębiorców*
Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda
w Poznaniu pod poz.
KRS *154006* dnia *19.12.2019r.*
Poznań, dnia *2.01.2019r.*
Sekretarz Sądowy

p.o. sędziasty Katarzyna Malinowska
KM