

STATUT BUDOWLANEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „INWESTYCJA”

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę Budowlana Spółdzielnia Mieszkaniowa „Inwestycja”.
2. Budowlana Spółdzielnia Mieszkaniowa „Inwestycja” zwana dalej „Spółdzielnią”, jest spółdzielnią mieszkaniową w rozumieniu ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (j.t. Dz.U. z 2013 r., poz. 1222 z p.zm., zwanej dalej Ustawą) oraz ustawy z dnia 16 września 1982 roku - Prawo spółdzielcze (j.t. Dz.U. z 2017 r., poz. 1560 z p.zm., zwanej dalej Prawem Spółdzielczym).
3. Spółdzielnia działa na podstawie wyżej wymienionych ustaw, innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa oraz niniejszego statutu.

§ 2.

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Kraków.

§ 3.

Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

Przedmiot działalności

§ 4.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz Członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie Członków Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 5.

1. W celu realizacji przedmiotu swojej działalności Spółdzielnia w szczególności:
 - 1) prowadzi sprawy członkowskie Członków Spółdzielni.
 - 2) może w niezbędnym zakresie zaciągać pożyczki lub kredyty, zabezpieczając ich spłatę na majątku Spółdzielni,
 - 3) może, w granicach obowiązujących przepisów prawa, być założycielem lub członkiem innych spółdzielni lub współnikiem (akcjonariuszem) spółek prawa handlowego, może uczestniczyć w organizacjach spółdzielczych i gospodarczych.
2. 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.

Organy Spółdzielni

§ 6.

Organami Spółdzielni są:

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

Walne Zgromadzenie

§ 7.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) 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 i udzielanie absolutorium Członkom Zarządu,
 - 2) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - 3) powoływanie i odwoływanie Członków Rady Nadzorczej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 5) uchwalanie zmian statutu,
 - 6) uchwalanie na wniosek Zarządu kierunków rozwoju działalności Spółdzielni,
 - 7) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie wyrażania zgody na zakładanie przez Spółdzielnie podmiotów o których mowa w §5 ust. 1 pkt 3 Statutu oraz na przystępowanie do tych podmiotów,
 - 9) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady,
 - 12) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
 - 13) inne przewidziane prawem.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§8.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego (Zwyczajne Walne Zgromadzenie).
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie (Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie) także w innych terminach:
 - 1) z własnej inicjatywy,
 - 2) na żądanie Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - 3) na żądanie grupy Członków Spółdzielni, obejmującej nie mniej niż jedną dziesiątą Członków,
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W wypadkach wskazanych w ust. 2 niniejszego paragrafu, Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane w powyższym terminie, uprawnienie do zwołania przechodzi na Radę Nadzorczą lub inne podmioty, którym uprawnienie takie przyznaje ustawa.
5. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich Członków Spółdzielni na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, poprzez: (i) wywieszenie pisemnych zawiadomień w klatkach budynków zarządzanych przez Spółdzielnię a zamieszkiwanych przez Członków oraz (ii) wyłożenie zawiadomień w biurze Spółdzielni. 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.

§9.

1. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć Członkowie Spółdzielni. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.

Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Osoby prawne będące Członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego Członka.

2. 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.

§ 10.

1. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustalany jest przez zwołującego Zgromadzenie.
- 1¹. 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.
- 1². Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1¹, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez Członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 Członków.
- 1³. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez Członków Spółdzielni.
3. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym w powiadomieniach, o których mowa w §9 oraz objętych projektami uchwał i żądaniami, o których mowa w ust. 1¹.
4. Uchwały podejmowane są bezwzględną większością głosów, chyba że obowiązujące przepisy lub statut stanowią inaczej. W szczególności kwalifikowanej większości głosów wymaga podjęcie uchwały w sprawie: i) zmiany statutu (2/3), ii) połączenie spółdzielni (2/3), iii) likwidacja Spółdzielni (zgodne uchwały podjęte na dwóch kolejnych Walnych Zgromadzeniach większością 3/4).
5. Prawidłowo zwołane Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały bez względu na ilość obecnych na Zgromadzeniu osób uprawnionych do głosowania.
6. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich Członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. 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. Każdy Członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia Członka przysługuje wyłącznie Członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.

§ 11.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub wskazany przez niego inny członek Rady. Zgromadzenie wybiera spośród osób uprawnionych do głosowania Przewodniczącego Zgromadzenia, Sekretarza oraz potrzebną liczbę Komisji, dokonujących poszczególnych czynności technicznych i merytorycznych podczas obrad.
2. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez Przewodniczącego oraz Sekretarza Walnego Zgromadzenia.
3. Protokoły są jawne dla Członków spółdzielni oraz innych podmiotów, wskazanych przez obowiązujące przepisy.
4. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez dziesięć lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.
5. Szczegółowe zasady prowadzenia obrad i podejmowania uchwał określa Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 12.

Zarząd Spółdzielni lub Rada Nadzorcza mogą w razie potrzeby zwoływać zebrania Członków Spółdzielni, zamieszkujących poszczególne budynki zarządzane przez Spółdzielnię. Zebrania te mogą uchwalać opinie w sprawach dotyczących Członków Spółdzielni, zamieszkujących w danym budynku.

Rada Nadzorcza

§ 13.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 14.

1. Rada Nadzorcza (zwana w niniejszym statucie również Radą) składa się z trzech członków wybranych przez Walne Zgromadzenie. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi trzy lata i kończy się z chwilą zamknięcia obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni za ostatni pełny rok urzędowania. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej
2. Do Rady mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni.
3. Przed upływem kadencji Członek Rady może być odwołany większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie. Mandat Członka Rady wygasa przed upływem kadencji wobec ustania członkostwa Członka Rady w Spółdzielni oraz wobec jego rezygnacji lub śmierci. W przypadku wygaśnięcia mandatu przed upływem kadencji najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego. Do czasu dokonania wyboru uzupełniającego Rada Nadzorcza działa w uszczuplonym składzie.
4. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, ustalone uchwałą Walnego Zgromadzenia w zależności od pełnionych funkcji, nie wyższe jednak miesięcznie niż minimalne wynagrodzenie za pracę, określone odpowiednimi przepisami.

§ 15.

Do zakresu działania Rady należy nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:

- 1) badanie okresowych sprawozdań Zarządu oraz sprawozdań finansowych Spółdzielni,
- 2) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej Członków,
- 3) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej Członków,
- 4) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 5) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 7) uchwalanie regulaminów obowiązujących w Spółdzielni, z wyłączeniem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
- 8) powoływanie i odwoływanie Członków Zarządu.
- 9) 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, przy czym do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych i działających na podstawie stosownej uchwały Rady,
- 10) wyrażanie zgody na ustanawianie przez Zarząd pełnomocników Spółdzielni,
- 11) wyrażanie zgody na zaciąganie przez Spółdzielnię kredytów i pożyczek,

- 12) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia Członka ze Spółdzielni lub wykreślenia Członka z rejestru Członków Spółdzielni,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie wyrażania zgody na nabycie lub obciążenie nieruchomości lub nabycie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części,
- 14) uchwalanie zasad ustalania wysokości wkładów budowlanych oraz zasad rozliczania kosztów budowy budynków Spółdzielni,
- 15) wyrażanie zgody na podjęcie przez Zarząd Decyzji inwestycyjnych o wartości większej niż 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) złotych,
- 16) uchwalanie szczegółowych zasad gromadzenia środków w poszczególnych funduszach oraz gospodarowania funduszami Spółdzielni, w tym funduszami remontowymi poszczególnych nieruchomości,
- 17) ustalanie zasad rozliczania, określanie rodzajów stawek, ustalanie wysokości poszczególnych stawek opłat z tytułu eksploatacji lokali i innych części nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię,
- 18) ustalanie zasad rozdziału pomiędzy Spółdzielnię a posiadaczy lokali obowiązków w zakresie utrzymywania lokali w należyтым stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym, 19) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych,
- 20) dokonywanie czynności w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,
- 21) wybór biegłego rewidenta, badającego sprawozdania finansowe Spółdzielni – w przypadku powstania obowiązku dokonania takiego badania,
- 22) inne przewidziane obowiązującymi przepisami prawa lub statutem.

§ 16.

1. Członkowie Rady wybierają ze swojego grona Przewodniczącego, a w razie potrzeby Wiceprzewodniczącego i Sekretarza.
2. Przewodniczący, a pod jego nieobecność Wiceprzewodniczący lub wyznaczony Członek Rady, zwołuje posiedzenia Rady, kieruje obradami Rady.

§ 17.

1. W celu wykonania swoich zadań Rada może żądać od Zarządu, Członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Rada może powoływać komisje pomocnicze, opracowujące na potrzeby Rady sprawy należące do jej kompetencji.

Zarząd

§ 18.

1. Zarząd jest organem wykonawczym Spółdzielni, kieruje jej bieżącą działalnością i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom należy do Zarządu.

§ 19.

Zarząd Składa się z co najmniej jednej osoby.

§ 20.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i pełnomocnik. W przypadku Zarządu jednoosobowego oświadczenia woli za Spółdzielnię mogą składać dwaj pełnomocnicy.
2. Zarząd może za zgodą Rady udzielić jednemu z Członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo

jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

3. Przyjmować oświadczenia woli w imieniu Spółdzielni może każdy z Członków Zarządu lub pełnomocnik.

§ 21.

1. Członek Zarządu może być odwołany przez Walne Zgromadzenie, które nie udzieliło mu absolutorium, niezależnie od tego, czy uchwała o odwołaniu tego Członka Zarządu objęta była porządkiem obrad.
2. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji Członka (Członków) Zarządu.

Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu

§ 22.

1. Posiedzenia Zarządu i Rady zwoływane są odpowiednio przez Prezesa Zarządu i Przewodniczącego Rady poprzez pisemne, ustne lub z użyciem środków telekomunikacyjnych zawiadomienie wszystkich członków danego organu. Uchwały Zarządu i Rady mogą być podejmowane również bez formalnego zwołania, jeżeli w posiedzeniu uczestniczą wszyscy członkowie organu.
2. Posiedzenia Zarządu i Rady mogą się odbywać również w formie telekonferencji. Uchwały organów mogą również zapadać poprzez kolejne podpisanie podejmowanej uchwały przez wszystkich członków organu.
3. Szczegółowy tryb odbywania posiedzeń, podejmowania uchwał i wykonywania innych czynności przez Radę i Zarząd, określają regulaminy, uchwalane:
 - 1) dla Rady – przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) dla Zarządu – przez Radę Nadzorczą.

§ 23.

1. Członków Zarządu i Rady wiążą zakazy konkurencji, przewidziane w obowiązujących przepisach prawa. W przypadku naruszenia przez Członka Rady zakazu konkurencji określonego - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W takim przypadku Zarząd oraz Rada zobowiązane są do zwołania Walnego Zgromadzenia w takim terminie, by odbyło się nie później niż dwa miesiące od podjęcia uchwały o zawieszeniu. Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego Członka Rady.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu.
4. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu 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.
5. Członek Zarządu, rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

Prawa i obowiązki Członków Spółdzielni

§ 24.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba spełniająca wymogi określone w art. 3 ust. 1-3 Ustawy.
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba spełniająca wymogi art. 3 ust. 3¹ lub ust. 3⁴ Ustawy.

§ 25.

1. Warunki powstania członkostwa w Spółdzielni z mocy prawa regulują obowiązujące przepisy.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet Członków osoby, której przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

§ 26.

1. Osoby, które złożyły deklaracje w myśl postanowień § 25 ust. 2 są przyjmowane w poczet Członków Spółdzielni uchwałą Zarządu.
2. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet Członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
3. Od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet Członków Spółdzielni służy ubiegającemu się odwołanie do Rady Nadzorczej, w terminie miesięcznym od daty doręczenia uchwały. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w terminie nie dłuższym niż miesiąc.

§ 27.

1. Udziały wpłacone przez Członka mogą być zwrócone Członkowi Spółdzielni lub jego następcom prawnym nie wcześniej niż po sporządzeniu i zatwierdzeniu bilansu za rok, w którym ustało członkostwo w Spółdzielni.
2. Zwrot następuje w terminie nie dłuższym niż 14 dni od zatwierdzenia bilansu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, na adres lub rachunek bankowy, wskazany przez ustępującego Członka Spółdzielni lub jego następców prawnych.
3. Wpisy nie ulega zwrotowi.

§ 28.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo:
 - 1) uczestniczenia w walnym zgromadzeniu;
 - 2) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni;
 - 3) otrzymania odpisu statutu i regulaminów, zaznajamiania się z uchwałami organów spółdzielni, protokołami obrad organów spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem postanowień art. 18 §3 Prawa Spółdzielczego;
 - 4) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
 - 5) udziału w nadwyżce bilansowej;
 - 6) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.
3. Członek spółdzielni ma obowiązek:
 - 1) przestrzegania przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminów;
 - 2) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych;
 - 3) dbania o mienie Spółdzielni oraz mienie innych Członków Spółdzielni;
 - 4) terminowego wnoszenia opłat z tytułu eksploatacji lokali;
 - 5) powstrzymywania się od działań, mogących wyrządzić Spółdzielni szkodę lub naruszać dobre obyczaje w zakresie zamieszkiwania w budynkach, zarządzanych przez Spółdzielnię.

§ 29.

Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.

§ 30.

1. Członek Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem jednomiesięcznym na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod nieważnością w formie

pisemnej. Powyższe postanowienie nie ogranicza uprawnień Członka Spółdzielni, wynikających z Ustawy.

2. Po złożeniu wypowiedzenia przez Członka Spółdzielni może on także zostać, za jego zgodą, wykreślony z rejestru Członków Spółdzielni w terminie krótszym niż wynikający z ust. 1.

§ 31.

(uchylony)

§ 32.

(uchylony)

§ 33.

(uchylony)

§ 34.

(uchylony)

§ 35.

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą Członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru Członków ze skutkiem od dnia jej ustania. Przypadki ustania członkostwa w Spółdzielni regulują obowiązujące przepisy prawa.

§ 36.

Z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa byłemu Członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku Spółdzielni w okresie jej działalności.

§ 37.

1. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel Członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr Członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni ma prawo 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.
3. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa Członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

§ 38.

1. Od uchwał w sprawach między Członkiem a Spółdzielnią Członek Spółdzielni może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Od uchwał Zarządu Spółdzielni odwołanie przysługuje do Rady Nadzorczej Spółdzielni, zaś od uchwał Rady Nadzorczej – do Walnego Zgromadzenia.
3. Odwołanie nie przysługuje od:
 - 1) uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - 2) uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w wyniku rozpatrzenia odwołania,
 - 3) uchwał, od których wniesiono już odwołanie.
4. Odwołanie wnosi się w terminie dwóch tygodni od otrzymania uchwały wraz z pouczeniem o możliwości złożenia odwołania, bądź też od podania uchwały do wiadomości Członków Spółdzielni.
5. Odwołanie rozpatrywane jest w terminie nie dłuższym niż:
 - 1) przez Zarząd – jednego miesiąca,
 - 2) przez Radę Nadzorczą – dwóch miesięcy,
 - 3) przez Walne Zgromadzenie – na najbliższym Zgromadzeniu albo na następnym Zgromadzeniu, w przypadku gdy odwołanie wpłynęło w terminie uniemożliwiającym umieszczenia sprawy odwołania na porządku obrad najbliższego Zgromadzenia.

6. Zarząd informuje Członka Spółdzielni o sposobie rozpatrzenia odwołania w terminie nie dłuższym niż tydzień od rozpatrzenia odwołania przez organ, wskazany w ust. 5.

§ 39.

Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez Członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez Członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

Gospodarka Spółdzielni

§ 40.

Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 41.

1. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową Spółdzielni.
2. Z zastrzeżeniem postanowień § 42 nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Nie mniej niż 5% nadwyżki bilansowej przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego Spółdzielni, dopóki nie będzie on równy wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.
4. Część nadwyżki bilansowej pozostałej po dokonaniu odpisu, o którym mowa w § 41 ust. 2, przeznacza się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia, przy czym nie podlega ona podziałowi do wypłaty pomiędzy Członków Spółdzielni, może natomiast w szczególności być rozdysponowana w sposób określony w §42 ust. 2 Statutu.

§ 42.

1. 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.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
3. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 43.

Spółdzielnia tworzy:

- 1) fundusz udziałowy, tworzony z dokonanych przed 9 września 2017 r. wpłat udziałów członkowskich,
- 2) fundusz zasobowy powstający z dokonanych przed 9 września 2017 r. wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
- 3) odrębny dla każdej nieruchomości fundusz remontowy, powstający z wpłat przez Członków Spółdzielni oraz osób, którym przysługuje własność lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali zarządzanych przez Spółdzielnię, przy czym ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości,
- 4) inne fundusze własne przewidziane uchwałami Walnego Zgromadzenia oraz w odrębnych przepisach.

§ 44.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na czternaście dni przed terminem walnego zgromadzenia w celu umożliwienia Członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 45.

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego, następnie z innych funduszy własnych Spółdzielni, powołanych uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§ 46.

Spółdzielnia utrzymuje nieruchomości, którymi zarządza w należyтым stanie technicznym poprzez wykonywanie remontów, obciążających Spółdzielnię. Zakres remontów, obciążających Spółdzielnię określany jest w Regulaminie gospodarki mieszkaniowej Spółdzielni, uchwalanym przez Walne Zgromadzenie na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 47.

W przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu Spółdzielczego Członek lub były Członek Spółdzielni i osoby, które od niego wywodzą swoje prawa, winny opuścić zajmowany lokal w terminie sześciu miesięcy. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczyć lokalu zamiennego.

Oplaty z tytułu zarządzania nieruchomościami przez Spółdzielnię

§ 48.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze 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 pokrywających takie koszty.
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 przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
5. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-4, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność osób zamieszkujących, o których mowa w ust. 1-4 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu. Opłaty, o których mowa w ust. 1-4, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

6. Opłaty naliczane są przez Spółdzielnię na podstawie:
 - 1) całkowitych kosztów, ponoszonych na rzecz dostawców mediów i usług dla Spółdzielni,
 - 2) planowanej wysokości kosztów administracyjnych Spółdzielni,
 - 3) uchwał Walnego Zgromadzenia w przedmiocie tworzenia funduszy, zasilanych z wpłat Członków i innych osób, obowiązanych do pokrywania kosztów zarządzania mieniem spółdzielni, w tym w szczególności wyodrębnionego funduszu remontowego
7. Koszty powyższe dzielone są na osoby, obowiązane do ich pokrywania, według jednej z poniższych zasad:
 - 1) na podstawie wskazań liczników zużycia odpowiednich mediów, w przypadku mediów opomiarowanych,
 - 2) na podstawie powierzchni lokali, co do których dokonywane jest rozliczenie,
 - 3) na podstawie ilości osób, zamieszkujących poszczególne lokale mieszkalne,
 - 4) w równej wysokości pomiędzy wszystkich zobowiązanych,
 - 4a) wyłącznie na osoby, które spowodowały poniesienie kosztów przez Spółdzielnię,
 - 5) 4b) według odpowiednio stosowanych zasad innych niż wskazane w pkt 1)-4a) powyżej, na podstawie których Spółdzielnia jest obciążana przez dostawców danych mediów lub usług, innej określonej uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni, w szczególności poprzez podział kosztów o których mowa w ust. 1-4, na osoby, których działania spowodowały powstanie tych kosztów lub spowodowały konieczność podjęcia przez Spółdzielnię działań, powodujących powstanie takich kosztów.
8. Spółdzielnia odnośnie kosztów dzielonych na podstawie wskazań liczników mediów opomiarowanych może wprowadzać opłaty zaliczkowe i wyrównawcze w okresach rozliczeniowych nie dłuższych niż roczne.
9. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-4:
 - 1) O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni, - co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
 - 2) w przypadku zmiany opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
10. 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 w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
11. Jako zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust. 1 i 3 Spółdzielnia może obciążać zobowiązane osoby kosztami windykacji należnych od tych osób opłat eksploatacyjnych, w przypadku kiedy osoby te nie wносиły należnych opłat eksploatacyjnych, w związku z czym Spółdzielnia zleciła windykację tych opłat lub prowadziła tę windykację we własnym zakresie.

§ 49.

1. Zobowiązane osoby wnoszą naliczone opłaty w okresach miesięcznych, do dziesiątego dnia każdego miesiąca kalendarzowego.
2. W przypadku zwłoki w uiszczeniu opłat Spółdzielnia może naliczać osobom zobowiązanym do ponoszenia opłat odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej.
3. Obowiązek uiszczenia opłat powstaje z dniem nabycia do lokalu prawa, z którego wynika zobowiązanie do ponoszenia opłat.
4. Osoby zobowiązane do ponoszenia opłat nie mogą potrącać swoich wierzytelności względem Spółdzielni z długiem z tytułu wnoszenia opłat tytułem eksploatacji lokalu. Wierzytelność osoby zobowiązanej wobec Spółdzielni nie może być cedowana bez zgody Spółdzielni.

Postanowienia końcowe

§ 50.

Podział oraz likwidacja Spółdzielni odbywa się na zasadzie postanowień Ustawy oraz Prawa Spółdzielczego.

§ 51.

W sprawach nieuregulowanych w Statucie stosuje się postanowienia Ustawy, Prawa Spółdzielczego oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów.

§ 52.

1. Spółdzielnia poddaje się lustracji w przewidzianych Ustawą terminach.
2. Protokół polustracyjny rozpatrywany jest przez najbliższe Walne Zgromadzenie.

§ 53.

Jednolity tekst Statutu wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia, z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania odpowiednich zmian we właściwym rejestrze sądowym.

