<u>Tekst jednolity</u>

STATUTU

Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej
„Boya 2”
w Warszawie

Warszawa, 9 października 2024 r.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „Boya 2” w Warszawie, zwana dalej „Spółdzielnią”. Siedzibą Spółdzielni jest m.st. Warszawa.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów prawa oraz niniejszego statutu.

§ 2.

Celem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz potrzeb wynikających z zamieszkiwania w budynku spółdzielczym.

§ 3.

Przedmiotem działalności Spółdzielni może być:

1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
2) wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
3) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
4) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
5) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
6) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
7) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.

§ 4.

1. Przedmiot działalności określony w § 3 Spółdzielnia realizuje poprzez:
   1) budowę lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
   2) budowę lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, w celu wygospodarowania nadwyżki służącej pokrywaniu części wydatków na remonty tj. utrzymanie nieruchomości wspólnych przypadających na członków Spółdzielni w nieruchomościach wybudowanych i zarządzanych przez Spółdzielnię,
   3) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni oraz własność jej członków,
   4) prowadzenie działalności gospodarczej związanej bezpośrednio z realizacją celu działalności Spółdzielni,
   5) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w zakresie postulowanym przez członków.
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.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

§ 5.

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
   1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
   2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
   3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
   4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
   5) której przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
2. Osoby ubezwłasnowolnione oraz małoletnie będące członkami biorą udział w działalności Spółdzielni przez swoich ustawowych przedstawicieli. Przedstawiciele ci wypełniają wszystkie czynności i obowiązki wobec Spółdzielni w imieniu tych członków.
3. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
4. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
5. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

§ 6.

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
2) nabycia ekspektatywy własności;
3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
5) zawarcia umowy nabycia udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
6) podjęcia uchwały przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub Walne Zgromadzenie, stosownie do § 7.
7) w innym momencie określonym w przepisach prawa.

§ 7.

1. Warunkiem przyjęcia osób, o których mowa w § 5 ust. 5 w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej na formularzu udostępnionym przez Spółdzielnię.
2. O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni decyduje Zarząd w okresie nie dłuższym niż 1 miesiąc od daty złożenia deklaracji członkowskiej. Podejmuje w tym celu odpowiednią uchwałę.

3. Przyjęcie powinno być potwierdzone podpisami dwóch członków Zarządu na deklaracji z podaniem daty podjęcia decyzji. O przyjęciu w poczet członków zainteresowany powinien być powiadomiony pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.
4. O decyzji odmownej Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały. W zawiadomieniu należy podać treść decyzji wraz z jej uzasadnieniem oraz pouczeniem o prawie wniesienia, w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia, odwołania do Rady Nadzorczej.
5. Odwołanie, o którym mowa w ust. 4, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia.
6. Od decyzji odmownej Rady Nadzorczej przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osób, które spełniają warunki przewidziane w przepisach Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 8.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
   1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
   2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
   3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
   4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
   5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
   6) rozwiązania umowy o budowę lokalu,
   7) upływu 14 dni od chwili złożenia Zarządowi przez członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, pisemnego wypowiedzenia,
   8) w innych wypadkach określonych w przepisach prawa.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów.

§ 9.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
   1) prawo do korzystania, wraz z osobami stale zamieszkującymi, z pomieszczeń, urządzeń i usług Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego użytkowania,
   2) prawo pierwszeństwa wynajmu lokali i garaży będących własnością Spółdzielni,
   3) prawo pierwokupu lokali i garaży będących własnością Spółdzielni,
   4) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni, pracach organów – głównie poprzez:
      a) uczestnictwo i głos w Walnym Zgromadzeniu,
      b) czynne i bierne prawo wyborcze,
      c) zgłaszanie wszelkich wniosków i żądania ich rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni w sprawach związanych z jej działalnością,
   5) prawo wglądu do Statutu i Regulaminów oraz otrzymania odpisu obowiązującego Statutu i Regulaminów oraz kopii uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem, że koszty sporządzenia odpisów i kopii

dokumentów innych niż Statut i Regulaminy pokrywa wnioskujący,

6) prawo do odwoływania się, w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie,
7) prawo do żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat eksploatacyjnych, do ponoszenia których członek jest zobowiązany.

§ 10.

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich Regulaminów, zwłaszcza Regulaminu Porządku Domowego, jak również innych uchwał organów Spółdzielni oraz zasad współżycia społecznego,
2) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni proporcjonalnie do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej,
3) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych, dbać o poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
4) uiszczać terminowo należności wobec Spółdzielni związane z kosztami budowy i utrzymania lokalu stosownie do postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Prawo Spółdzielcze i Statutu,
5) zawiadomić Spółdzielnię w formie pisemnej na formularzu udostępnionym przez Spółdzielnię o wynajmie lub oddaniu w bezpłatnie użytkowanie lokalu lub jego części,
6) zawiadomić Spółdzielnię w formie pisemnej na formularzu udostępnionym przez Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu – w ciągu 7 dni od zaistnienia zmiany,
7) niezwłocznie udostępnić lokal w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio jej powstaniem – w celu uniknięcia awarii,
8) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu, ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, jak również w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka bądź w celu wykonania koniecznych robót remontowych i przebudowy,
9) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń.

§ 11.

1. Spółdzielnia może żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub przymusowej sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w sytuacji w której członek Spółdzielni:
   1) długotrwale zalega z zapłatą obciążających go opłat oraz uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,
   2) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
   3) w sposób rażący lub uporczywy wykracza przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym dla innych korzystanie z lokali.
2. Z żądaniem, o którym mowa ust. 1, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

§ 12.

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków Spółdzielni zawierający dane określone w art. 30

Prawa spółdzielczego, którego integralną część stanowi rejestr zadłużeń.

2. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

III. USTANAWIANIE PRAW DO LOKALI

§ 13.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swych członków Spółdzielnia w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność może:

1) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, garażu lub ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym,
2) wynajmować członkom Spółdzielni lokale mieszkalne i użytkowe.

§ 14.

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowego zadania inwestycyjnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu lub garażu.

IV. UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 15.

1. Zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i porządku na terenie Spółdzielni określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Lokal mieszkalny zajmowany przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu powinien być użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem. W lokalu mieszkalnym może być prowadzona działalność gospodarcza, o ile nie narusza to substancji budynku i nie jest uciążliwe dla pozostałych mieszkańców.
3. Członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu może być obciążony dodatkowymi opłatami eksploatacyjnymi związanymi z prowadzoną działalnością.

V. OPŁATY ZA UŻYTKOWANIE NIERUCHOMOŚCI

§ 16.

1. Szczegółowe zasady ustalania i uiszczania opłat, rozliczanie poszczególnych ich rodzajów, określanie jednostek rozliczeniowych kosztów, ewentualne różnicowanie stawek i inne wskaźniki określa Rada Nadzorcza w trybie uchwały na wniosek Zarządu.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zobowiązana jest powiadomić pisemnie wszystkie osoby posiadające tytuły prawne do lokali, co najmniej na 14 dni przed terminem wnoszenia opłat. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Opłaty za użytkowanie lokali oraz związane z działalnością społeczną, kulturalną i oświatową Spółdzielni powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
4. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem uzyskania prawa do lokalu, garażu lub ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym albo z dniem rozpoczęcia obowiązywania umowy najmu ze Spółdzielnią.

5. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
6. Od niewpłaconych w terminie należności z tytułu opłat Spółdzielnia pobiera odsetki za zwłokę w ustawowej wysokości.

VI. WYNAJMOWANIE LOKALI PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

§ 17.

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale mieszkalne, dla których nie może być ustanowione prawo do lokalu ze względu na:
   1) jego cechy techniczno-użytkowe,
   2) sposób sfinansowania kosztów budowy,
   3) brak chętnych do ustanowienia odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale i pomieszczenia o innym przeznaczeniu.
3. Dobór najemców lokali i pomieszczeń o innym przeznaczeniu następuje w drodze konkursu ofert przeprowadzanym według zasad ustalanych przez Radę Nadzorczą.
4. Warunki wynajmu lokali są określane w umowach zawieranych przez Spółdzielnię z najemcami. Zasady i warunki zawierania umów najmu określa Rada Nadzorcza.

VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 18.

1. Organami Spółdzielni są:
   1) Walne Zgromadzenie,
   2) Rada Nadzorcza,
   3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Członkowie wybrani do organów Spółdzielni obowiązani są do znajomości Statutu i innych przepisów dotyczących działalności Spółdzielni.
4. Do obliczania wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Wyniki wyborów podaje się w formie uchwały organu dokonującego wyboru.
6. Działalność organów Spółdzielni jest jawna. Ograniczenia jawności mogą wynikać wyłącznie z ustaw.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 19.

1. Poza zakresem wskazanymi w Ustawie Prawo Spółdzielcze, do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia, należy:
   1) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
   2) uchwalanie Regulaminów organów Spółdzielni.

2. Walne Zgromadzenie może również odwołać Członków Zarządu.

§ 20.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 20. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego terminu obrad, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczące:
   1) likwidacji i podziału Spółdzielni, przywrócenia działalności Spółdzielni postawionej w stan likwidacji oraz połączenia z inną spółdzielnią podejmowane są większością 3/4 głosów w obecności co najmniej 50% członków Spółdzielni,
   2) zaciągania zobowiązań finansowych podejmowane są większością 3/4 głosów w obecności co najmniej 40% członków Spółdzielni,
   3) zmiany statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz decyzji o zbyciu lokalu pozostającego w zasobie Spółdzielni podejmowane są większością 2/3 głosów w obecności co najmniej 25% członków spółdzielni,
   4) pozostałe uchwały zapadają zwykłą większością głosów w obecności co najmniej 25% członków Spółdzielni.
3. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Zarządu i Rady Nadzorczej oraz w innych sprawach na wniosek Walnego Zgromadzenia.

§ 21.

1. Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie. Regulamin określa również tryb postępowania w przypadku, gdy zachowanie członka uczestniczącego w Zgromadzeniu uniemożliwia prowadzenie obrad.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się jego członków na piśmie listownie, poprzez wrzucenie zawiadomienia do skrzynki pocztowej bądź drogą mailową na podane przez członków Spółdzielni adresy email. Projekty uchwał doręczane są odpowiednio listownie bądź w wiadomości email. W przypadku doręczenia pism za pomocą środków komunikacji elektronicznej, wiadomości email wysyłane są za zwrotną informacją potwierdzającą, że wiadomość mailowa dotarła do skrzynki odbiorcy.
3. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół w terminie do 21 dni od jego odbycia, Protokół podpisują przewodniczący i sekretarz prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Walne Zgromadzenie Spółdzielni może odbywać się w trybie hybrydowym, tj. stacjonarnie w miejscu wskazanym w zawiadomieniu o którym mowa w ust. 2 powyżej oraz jednocześnie uzupełniająco w trybie online przy użyciu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, jako dodatkowej formy uczestnictwa w zebraniu. W takiej sytuacji, przy obliczaniu kworum uwzględnia się członków uczestniczących przez oddanie głosu na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

B. RADA NADZORCZA

§ 22.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni oraz spółek zależnych.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 7 członków. Rada Nadzorcza na pierwszym posiedzeniu wybiera ze swego grona Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana, do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa w następujących przypadkach:
   1) z chwilą upływu kadencji,
   2) pisemnego zrzeczenia się mandatu,
   3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
   4) odwołania przez Walne Zgromadzenie przed upływem kadencji na podstawie uchwały,
   5) powstania w czasie kadencji okoliczności wyłączających członkostwo w Radzie o których mowa w art. 56 § 1 zdanie drugie albo w art. 57 ustawy Prawo spółdzielcze.
7. W wypadku gdy Rada Nadzorcza wyznaczy w razie konieczności jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu, członkostwo tych osób w Radzie ulega zawieszeniu na czas pełnienia funkcji w Zarządzie. Okres czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu przez członka Rady nie może być dłuższy niż 6 miesięcy.
8. W miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił swój mandat, pracę w Radzie podejmuje kandydat na członka Rady w kolejności wynikającej z ilości oddanych na niego głosów przez Walne Zgromadzenie.

§ 23.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej, oprócz uprawnień wynikających z ustawy Prawo Spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, należy:
   1) określenie szczegółowych zasad ustalania i uiszczania opłat, rozliczania poszczególnych ich rodzajów, określania jednostek rozliczeniowych kosztów, ewentualnego różnicowania stawek i innych wskaźników
   2) określenie zasad konkursu ofert przeprowadzanego w związku z doborem najemców lokali i pomieszczeń o innym przeznaczeniu,
   3) określenie ramowych zasad i warunków zawierania umów najmu,
   4) uczestniczenie w lustracjach Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych,
   5) opiniowanie projektów regulaminów i innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu,
   6) wybór biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni,
   7) uchwalanie regulaminów w sprawach nie zastrzeżonych dla innych organów Spółdzielni,
   8) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia oraz wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
   9) wybór i odwołanie członków Zarządu Spółdzielni,

10) ustalanie wynagrodzenia Członków Zarządu Spółdzielni.

2. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie i nie przysługuje im wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej mogą ubiegać się o zwrot udokumentowanych kosztów poniesionych w związku z pełnieniem funkcji członka Rady Nadzorczej, przy czym zwrot kosztów nie obejmuje zwrotu utraconych korzyści w rozumieniu art. 361 kodeksu cywilnego.

§ 24.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub dwóch członków Rady łącznie - co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być ponadto zwołane na wniosek Zarządu, w terminie do 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów, w obecności co najmniej trzech członków.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, zaproszeni członkowie Spółdzielni oraz inne zaproszone osoby.

§ 25.

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. ZARZĄD

§ 26.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z jednego do trzech członków, z tym zastrzeżeniem, że jeden z członków pełni funkcję Prezesa Zarządu. W przypadku zarządu jednoosobowego, jedyny członek zarządu pełni funkcję Prezesa Zarządu.
3. Członkowie Zarządu mogą otrzymywać z tytułu pełnienia tej funkcji wynagrodzenie. Członkowie Zarządu mogą ubiegać się o zwrot udokumentowanych kosztów poniesionych w związku z pełnieniem funkcji członka Zarządu, przy czym zwrot kosztów nie obejmuje zwrotu utraconych korzyści w rozumieniu art. 361 kodeksu cywilnego.
4. Rada Nadzorcza i Walne Zgromadzenie może odwołać członków Zarządu z ważnych przyczyn, a ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 27.

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie uchwał i czynności nie zastrzeżonych w Prawie spółdzielczym lub Statucie innym organom Spółdzielni, m.in.:

1) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich, z wyjątkiem spraw związanych z wykluczeniem lub wykreśleniem,
2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i innych planów działalności,
3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych

z tym czynności organizacyjnych i finansowych,

4) zabezpieczanie majątku Spółdzielni, sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia,
5) prowadzenie konkursów ofert na najem lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą,
6) zwoływanie Walnych Zgromadzeń.

§ 28.

1. Zarząd może ustanowić jednego z członków Zarządu lub inną osobę Pełnomocnikiem Zarządu do dokonywania czynności określonego rodzaju.
2. Ustanowienie Pełnomocnika Zarządu wymaga pisemnej zgody Rady Nadzorczej.

§ 29.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i Pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia woli dotyczące zaciągania zobowiązań finansowych na rzecz Spółdzielni przekraczających kwotę 25.000,00 zł mogą być składane przez członków Zarządu jedynie po wyrażeniu na nie zgody przez Radę Nadzorczą.
4. Oświadczenia woli dotyczące zaciągania zobowiązań finansowych na rzecz Spółdzielni przekraczających kwotę 250.000,00 zł mogą być składane przez członków Zarządu jedynie po wyrażeniu na nie zgody przez Walne Zgromadzenie.

§ 30.

1. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, co najmniej jednak raz w miesiącu.
2. W posiedzeniach Zarządu może brać udział z głosem doradczym zaproszony członek Rady Nadzorczej, zaproszony członek Spółdzielni lub inna zaproszona osoba.

§ 31.

Regulamin Zarządu uchwalony przez Walne Zgromadzenie określa tryb obradowania i podejmowania uchwał.

D. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 32.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 33.

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.

VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 34.

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

§ 35.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią: fundusz zasobów mieszkaniowych, fundusz zasobowy i fundusz remontowy.
2. Spółdzielnia obowiązana jest tworzyć fundusze wynikające w sposób obligatoryjny z obowiązujących przepisów prawa.
3. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe, m.in.: fundusz inwestycyjny, fundusz na spłaty kredytów i odsetek oraz fundusz społeczno-kulturalny.
4. Fundusze określone w ust. 3 oraz inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

§ 36.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowy sposób ewidencji księgowej określają zasady rachunkowości zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym, wykłada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 37.

1. Stratę finansową Spółdzielnia pokrywa z funduszy, aż do ich wyczerpania w następującej kolejności:
   1) fundusz zasobowy,
   2) fundusz remontowy,
   3) pozostałych funduszy.
2. Nadwyżkę finansową Spółdzielni przeznacza się na fundusz remontowy, określony fundusz celowy oraz na niegospodarczą działalność statutową Spółdzielni.

IX. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 38.

1. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członkowi przysługuje odwołanie:
   1) od uchwały Zarządu – do Rady Nadzorczej;
   2) od uchwały Rady Nadzorczej – do Walnego Zgromadzenia.
2. Termin do wniesienia odwołania wynosi 14 dni od daty doręczenia członkowi Spółdzielni

na piśmie zawiadomienia o uchwale wraz z uzasadnieniem, a termin rozpatrzenia odwołania:
   1) przez Radę Nadzorczą - jeden miesiąc;
   2) przez Walne Zgromadzenie – na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

   Zawiadomienie powinno zawierać także pouczenie o prawie odwołania się od uchwały, o terminie do wniesienia odwołania i o skutkach jego niezachowania.
3. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 1 miesiąca a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
4. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest doręczyć odwołującemu się członkowi odpis uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem w terminie jednego miesiąca od podjęcia uchwały.
5. Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swych praw na drodze sądowej. W razie wystąpienia na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
6. Wnioski członków Spółdzielni skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia.
7. O sposobie rozpatrzenia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego w terminie 14 dni od daty rozpatrzenia lub od daty, w jakiej powinien być rozpatrzony.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 39.

1. Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu wchodzą w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.
2. W ciągu sześciu miesięcy od rejestracji Statutu w KRS Spółdzielnia dostosuje stan faktyczny i wewnętrzne przepisy prawne do jego postanowień.
3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Statucie stosuje się w szczególności przepisy:
   1) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
   2) Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
   3) Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
   4) Ustawy 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego,
   5) Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.