

Młodzieżowa Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa
„PATRONAT-3 „
w Piasecznie

STATUT

Piaseczno, 16.10.2010

Niniejszy tekst wpisany został do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 09.02.2011r.

SPIS TREŚCI : *)

POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
CZŁONKOWIE	4
PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	7
Postanowienia wewnątrz spółdzielcze	8
Wpisowe, udziały i wkłady	9
Wkłady dotyczące nowych inwestycji	10
Lokale użytkowe, modernizacja budynku, praca własna	10
Specyfika lokali użytkowych	11
ZAMIANA MIESZKAŃ	11
UŻYWANIE LOKALI	12
Opłaty za używanie lokali	12
Ustanie członkostwa	14
ROZLICZENIA	16
ORGANY SPÓŁDZIELNI	17
Walne Zgromadzenie	18
Zebranie Przedstawicieli	23
Rada Nadzorcza	29
Zarząd	32
Zebrania Grup Członkowskich	34
Rady Grup Członkowskich	35
GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	36

*) – spis treści sporządzono w Spółdzielni

„ **STATUT SPÓŁDZIELNI**

Postanowienia ogólne

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Młodzieżowa Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa " Patronat-3 " i dalej zwana jest "Spółdzielnią".

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Piaseczno .
2. Spółdzielnia działa na terenie województwa mazowieckiego.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, oraz zarządzanie tymi zasobami.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania 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,
 - 3/ budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4/ udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 5/ budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
 - 6/ budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedawania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
3. Dla realizacji zadań określonych w § 3 ust. 1 i 2 Spółdzielnia:
 - 1/ prowadzi działalność inwestycyjną (nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste, buduje lub nabywa budynki, w tym domy jednorodzinne, lokale mieszkalne, użytkowe i garaże, urządzenia pomocnicze i gospodarcze),
 - 2/ zarządza nieruchomościami i urządzeniami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
 - 3/ prowadzi działalność społeczno-wychowawczą i kulturalną,
 - 4/ zarządza nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków - na podstawie umów zawartych z właścicielami.
 - 5/ może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i statucie, jeżeli działalność ta związana jest z realizacją celu, o którym mowa w ust.1.

4. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
W ramach tej działalności Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi, spółdzielniami oraz innymi podmiotami gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi podmiotami spółdzielnie osób prawnych, spółki, a także zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami i innymi obiektami - jeśli przynosi to korzyść członkom Spółdzielni.
5. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
6. Przepisy ustawy z dnia 16.IX.1982 r. Prawo Spółdzielcze w brzmieniu opubl. w Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 zm. 2004 r. Nr 99 poz.1001, 2005 r. Nr 72 poz. 643, Nr 122 poz. 1024, Nr 233 poz.1993, 2006r. Nr 94 poz.651, 2007r. Nr 125 poz.873, 2008r. Nr 163, poz.1014, Nr 225, poz.1503, 2009r. Nr 77, poz.649 (dalej zwaną „Prawo Spółdzielcze”), ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.XII.2000 r. w brzmieniu opubl. w Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, zm. 2004 r. Nr 19, poz. 177, Nr 63, poz. 591, 2005 r. Nr 72, poz. 643, Nr 122, poz. 1024, Nr 167 poz. 1398, Nr 260 poz. 2184, 2006 Nr 165 poz.1180, 2007r. Nr 125 poz.873, 2008r. Nr 235, poz. 1617 , 2009r Nr 65, poz.545, Nr 117, poz.988, Nr 202, poz. 1550, Nr 223, poz. 1770 (dalej zwaną „USM”), niniejszy Statut oraz umowy zawierane przez Spółdzielnię z jej członkami (a wcześniej przydziały) określają prawa i obowiązki członków wynikające ze stosunków prawnych pochodnych od członkostwa w Spółdzielni.

CZŁONKOWIE

§ 4

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
3. Członkiem spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje spółdzielnia.

§ 5

1. Przystępujący do Spółdzielni stają się jej członkami z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię mocą uchwały jej Zarządu.
2. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, imiona rodziców, datę i miejsce urodzenia, serię oraz numer dowodu osobistego (a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, aktualny urzędowy wypis z rejestru, numer NIP), ilość zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal ubiega się oraz dane dotyczące wkładów i spełniania wymogów członkowskich. Członek może w deklaracji lub odrębnym

pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.

3. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd mając na uwadze, że:
 - 3.a) liczba członków oczekujących w Spółdzielni na budowę i na ustanowienie prawa musi odpowiadać odpowiednio liczbie mieszkań, lokali o innym przeznaczeniu, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych przewidywanych do budowy w wieloletnim programie Spółdzielni.
 - 3.b) winny być uporządkowane (spłacone, przejęte) ewentualne obciążenia kredytowe poprzedników osób ubiegających się o członkostwo w związku z nabytym lokalem a dotyczące finansowania budowy oraz wykreślone (przejęte) odnośne hipoteczne zabezpieczenia kredytów na majątku Spółdzielni. To samo dotyczy ew. zadłużenia zbywcy i nabywcy lokalu z jakiegokolwiek innego tytułu wobec Spółdzielni.
 - c/ winny być spełnione warunki statutowe oraz ustawowe.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub jednego członka Zarządu i pełnomocnika z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
- 1.5. Decyzja o przyjęciu w poczet członków winna być podjęta bez zbędnej zwłoki, lecz nie później niż w ciągu 2 miesięcy od złożenia kompletu dokumentów, w tym deklaracji członkowskiej wraz z danymi wskazanymi w § 5 ust.2. Zarząd powinien o decyzji zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
- 1.6. 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 przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

§ 6

1. Spółdzielnia, prowadząc nabór członków w celu budowy, jest obowiązana zawrzeć z członkiem pisemną umowę o budowę lokalu określającą warunki budowania oraz zobowiązanie stron do zawarcia odrębnych umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, względnie o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu, garażu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych, jak też własności domu jednorodzinnego.
2. Obowiązek zawierania umowy nie dotyczy tych nowych członków, których współmałżonek jest już członkiem Spółdzielni i zawarł już umowę.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr umów, z zachowaniem ciągłej numeracji.
4. Osoby oczekujące na ustanowienie praw, a przyjęte do Spółdzielni w wyniku uzyskania uprawnień po swoich poprzednikach, albo w wyniku podziału majątku wspólnego, otrzymują tą samą kolejność jaką mieli odnośni byli członkowie, o ile nie mają ani one, ani ich poprzednicy, opóźnień płatniczych na rzecz Spółdzielni szczególnie w fazie budowy lokalu.

Prawa i obowiązki członków

§ 7

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

1. prawo uczestniczenia osobiście w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni z głosem decydującym (prawo głosu i wniosków). Punkt 2b § 7 stosuje się odpowiednio.
2. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni stosownie do postanowień Statutu, z wyłączeniem:
 - a/ osób nie mających zdolności do czynności prawnych i osób mających ograniczoną zdolność do czynności prawnych (osoby te działają poprzez swoich przedstawicieli ustawowych, lecz nie mają biernych praw wyborczych),
 - b/ osób wywodzących swe prawa członkowskie z praw częściowych do tego samego lokalu [w kandydowaniu, głosowaniu oraz w zabieraniu głosu na posiedzeniach organów Spółdzielni uprawnionym z danego lokalu przysługuje łącznie jedno uprawnienie (jeden głos) i muszą w tym celu uzgodnić jednoosobową reprezentację (jednolite stanowisko)],
3. prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością. Punkt 1.b/ § 7 stosuje się odpowiednio.
4. prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie (§ 38) zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku oznaczonych spraw, jak też wnoszenia projektów uchwał i poprawek. Punkt 2.b § 7 stosuje się odpowiednio.
5. prawo do otrzymywania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni oraz miejscu i czasie wyłożenia materiałów.
6. prawo zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, wnioskami polustracyjnymi, informacjami o realizacji wniosków polustracyjnych, sprawozdaniami rocznymi, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, (oraz opinią biegłego rewidenta, jeśli sprawozdanie finansowe podlega obowiązkowemu badaniu), umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi (– z zastrzeżeniem uprawnień Spółdzielni do odmowy wglądu do ww. umów na zasadach wskazanych w art. 18 § 3 ustawy Prawo Spółdzielcze).
7. 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. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i Regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty sporządzania odpisów i kopii (cennik) określa Zarząd.
8. prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności.
9. prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni.
10. prawo do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia, kwestionowania bezpośrednio przed sądem zasadności zmiany wysokości opłat i wnioskowania do sądu rejestrowego w sprawie udostępnienia umów,
11. prawo do odwoływania się od uchwał w sprawach między członkiem a spółdzielnią w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym w sposób i w terminach określonych w Statucie.
12. prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności, jej urządzeń i usług oraz ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni.

13. prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego względnie do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego względnie innych (lokale o innym przeznaczeniu, jednorodzinne – segment, garaż, miejsce postojowe w garażach wielostanowiskowych).
14. prawo do udziału w nadwyżce bilansowej oraz do korzystania z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnych oraz własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
15. uprawnienie do ubiegania się o przekształcenie posiadanych praw (pkt. 13) spółdzielczych lokatorskich czy spółdzielczych własnościowych w prawo odrębnej własności, na warunkach i w trybie określonych w Statucie i odnośnych przepisach. Nie mogą być przedmiotem odrębnej własności lokale zbudowane z wykorzystaniem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
16. uprawnienie do decydowania o zaciągnięciu przez Spółdzielnię kredytu oraz ustanowieniu hipoteki, stosownie do postanowień art. 6 ust. 4 i ust. 5 USM.
17. uprawnienie do wynajmowania lub oddawania w bezpłatne użytkowanie lokalu lub jego części na warunkach ustalonych w art. 9 ust. 7 USM (dot. spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego) i w art. 17.¹⁶ USM (dot. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) - z zastrzeżeniem §16 Statutu.
18. korzystanie z innych praw (Prawo Spółdzielcze, USM ustawa zmieniająca USM z dnia 14.06.2007r.-Dz.U. Nr 125, poz.873, zm.2008r. Nr 235, poz.1617, 2009r. Nr 117, poz.988, Nr 223, poz.1779, Statut).
19. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka.

§ 8

Członek jest obowiązany:

1. przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów, uchwał organów Spółdzielni.
2. współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania, uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych.
3. wnieść wpisowe i zadeklarować udziały (§ 10 Statutu),
4. wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka i w związku z tym samym lokalem mieszkalnym,
5. uiszczać terminowo opłaty wymagane stosownie do art. 4 USM (solidarnie z domownikami oraz innymi stale zamieszkującymi osobami pełnoletnimi, jak też osobami nie będącymi członkami a uprawnionymi do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - stosownie do postanowień art. 4 ust. 6 i ust. 6¹ USM).
6. informować na bieżąco Spółdzielnię w formie pisemnej o:
 - a/ zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
 - b/ osobach współzamieszkujących w lokalu i zmianach w tym zakresie (dane wg § 5 ust. 2 Statutu), w związku z postanowieniami art. 4 ust. 6 i ust. 6¹ USM.
7. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie.
8. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.
9. wykonywać swoje obowiązki odnoszące się do utrzymywania w należyтым stanie swojego segmentu, ogrodu, lokalu, pawilonu, garażu czy stanowiska garażowego, jak

też pomieszczeń i powierzchni wspólnych oraz chodników, jezdni i dróg wewnętrznych.

10. udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii (art. 6¹ ust. 1-2 USM).
11. udostępnić lokal w uzgodnionym terminie w celu dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu i ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, względnie w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka lub właściciela lokalu nie będącego członkiem (art. 6¹ ust. 3 USM).
12. udostępnić lokal celem wykonania remontu, przebudowy lub modernizacji względnie przenieść się do lokalu zamiennego na czas tych prac (art. 6¹ ust. 4-8 USM).
13. wykonywać również inne obowiązki określone w ustawie Prawo Spółdzielcze lub w Statucie.

Postanowienia wewnątrz spółdzielcze

§ 9

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca. Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie o sposobie załatwienia wniosku, a w sprawie dotyczącej ogółu członków - przez wywieszenie komunikatu w siedzibie Spółdzielni.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawach pomiędzy członkiem a Spółdzielnią Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach 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 dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym 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. Uchwały Rady Nadzorczej dotyczące ogółu członków powinny być podane do wiadomości przez Zarząd w formie wywieszenia komunikatu w siedzibie Spółdzielni w ciągu 14 dni od daty podjęcia. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 40 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia 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.
7. W sprawach o wykluczenie lub wykreślenie ze Spółdzielni członek może dochodzić swych praw w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym na zasadach ww. albo przed sądem (§ 29 Statutu).

Wpisowe, udziały i wkłady.

§ 10

1. Wpisowe wynosi 50 zł., a udział 1 zł. Wpisowe dla współmałżonka członka Spółdzielni wynosi 50 zł.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny i garaż jest obowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział, a członek ubiegający się o lokal użytkowy - co najmniej 5 udziałów na każdy cel.
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.

§ 11

1. Przez koszt budowy lokalu rozumie się faktycznie poniesione przez Spółdzielnię koszty inwestycji przypadające na dany lokal.
2. Obowiązujące w Spółdzielni dla danych zadań inwestycyjnych wielkości wkładów mieszkaniowych, wielkości zaliczek na wkłady budowlane oraz wielkości rat spłaty pozostałej części wkładów budowlanych, a także terminy dokonywania wpłat określa uchwała Rady Nadzorczej (§ 12 ust. 1).
3. Konkretnie rozstrzygnięcia dotyczące poszczególnych członków w sprawie określenia wkładu mieszkaniowego, wkładu budowlanego, zaliczki na wkład budowlany i warunków spłaty części wkładu budowlanego rozłożonej na raty podejmowane są w formie Uchwał Zarządu (na podstawie Uchwał Rady Nadzorczej - § 11 ust. 2- z uwzględnieniem USM art. art.9-16, 17¹ – 17¹⁹ oraz 18-27¹) i doręczane członkom w formie pisemnej.
4. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości aktualnie obowiązujących w okresie zwłoki odsetek ustawowych, ustalonych rozporządzeniem Rady Ministrów w wykonaniu art. 359 § 3 Kodeksu Cywilnego.
5. W razie zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego wszystkie raty, o których mowa w ust. 4, stają się natychmiast wymagalne - łącznie z ew. zaległymi płatnościami z § § 21,22 i 23. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych i małżonka, a jeżeli to prawo do lokalu jest objęte małżeńską wspólnością ustawową - również wtedy, gdy przechodzi na zstępnych i wstępnych małżonka. W tych przypadkach nadal obowiązują dotychczasowe zasady spłaty na rzecz Spółdzielni.

Wkłady dotyczące nowych inwestycji.

§ 12

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji Rada Nadzorcza, na podstawie wniosku Zarządu, uchwała zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów wszystkich typów (§ 3),
2. Koszty budowy i wkłady ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie – przy podpisywaniu umów o budowę lokalu na podstawie określonego w

tej umowie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego oraz rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, 2) ostatecznie - po końcowym rozliczeniu sfinansowania inwestycji, a przed podpisaniem umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, względnie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu czy garażu (termin zawarcia tego ostatniego typu umowy ustala art. 21 ust. 1 USM).

Lokale użytkowe, modernizacja budynku, praca własna.

§ 13

1. Postanowienia dotyczące zasad wnoszenia i ustalania wkładów budowlanych na prawo odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio także do lokali użytkowych ustanowionych uprzednio na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokali, z tym że członek obowiązany jest wnieść pełny wkład budowlany przed ustanowieniem przekształcenia swojego prawa w prawo odrębnej własności lokalu użytkowego.
2. W przypadku modernizacji budynku, członek Spółdzielni, a także osoba nie będąca członkiem Spółdzielni której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązani są uzupełnić wkład budowlany lub mieszkaniowy o kwotę wynikającą z rozliczenia kosztów poniesionych na modernizację. Rozliczenie konkretnego lokalu jest dokonywane na podstawie uchwały Zarządu opartej o uchwałę Rady Nadzorczej.

§ 14

1. Wartość pracy członka i jego rodziny oraz wartość wniesionych przez niego materiałów budowlanych może być zaliczona na wkład mieszkaniowy lub budowlany, jak również roboty przewidziane w art. 18 ust. 3 USM.
2. Wyceny wkładu wniesionego w formie określonej w ust. 1 dokonuje Zarząd na podstawie zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

§ 15

1. Do istniejących 31 grudnia 2009r. spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych stosuje się przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 125, poz. 873 ze zmianami – ostatnia w Dz. U. z 2009r. Nr 223, poz. 1779), z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 18 grudnia 2009r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 223, poz. 1779).
2. Wskazane w ust.1. przepisy regulują terminy, zasady i tryb przekształcania spółdzielczych własnościowych praw do lokali i praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych w odrębną własność tych lokali, a także uprawnienia osób ubiegających się o takie przekształcenie.
3. Z mocy art.2. ust.3 zdanie ostatnie USM do domów jednorodzinnych (segmentów) stosuje się przepisy USM dotyczące lokali.
4. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu uprawnieni uprzednio do tego lokalu oraz inne zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od uprawnionego (w tym korzystający z garażu), obowiązani są do opróżnienia lokalu mieszkalnego w terminie trzech miesięcy od daty wygaśnięcia prawa, a gdy to jest lokal inny niż

mieszkalny – termin opróżnienia go wynosi jeden miesiąc, oraz do przekazania tych lokali Spółdzielni.

§ 16

Specyfika lokali użytkowych

1. Nabywcą prawa do lokalu użytkowego (obecnie: lokal o innym przeznaczeniu niż lokal mieszkalny) może być wyłącznie osoba gwarantująca, że działalność prowadzona w tym lokalu nie będzie naruszała:
 - a) przepisów i norm regulujących prowadzenie działalności gospodarczej, a ponadto
 - b) regulaminu porządku domowego obowiązującego członków Spółdzielni - gdy lokal taki znajduje się w budynku mieszkalnym, przy czym
 - c) każdorazowo rodzaj działalności (i jej zmiany) będą zgłaszane Spółdzielni i podejmowane po ich zatwierdzeniu przez Zarząd, po zasięgnięciu opinii mieszkańców tego budynku.

Osoby fizyczne, jak i osoby prawne, czyniąc starania o nabycie takiego lokalu, w samej umowie o jego nabyciu, oraz czyniąc ewentualnie starania o członkostwo w Spółdzielni, muszą złożyć zobowiązanie iż przestrzegać będą wymogi określone w § 16 ust. 1 Statutu.

Naruszenie normy (lub norm) wskazanych wyżej w punktach a/, b/ i c/ przez uprawnionego do takiego lokalu albo przez osobę za którą odpowiada, upoważnia Spółdzielnię do podjęcia stosownych kroków prawnych.

2. Do pojęcia „lokalu użytkowego” stosuje się albo przepisy o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu o innym przeznaczeniu niż lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem Statutowych postanowień § 16 ust. 1 i 2, albo przepisy dot. prawa odrębnej własności takich lokali z takim samym zastrzeżeniem statutowym. Decyduje przeznaczenie lokalu, a nie forma uprawnień do takiego lokalu.

Zamiana mieszkań

§ 17

Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

§ 18

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

Używanie lokali

§ 19

Lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie o ustanowieniu danego prawa (względnie w dokumencie przydziału).

§ 20

Zasady używania lokali w domach Spółdzielni a także garaży oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Opłaty za używanie lokali

§ 21

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 zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu.
2. Koszty ustalane są w odniesieniu do grup członków zamieszkujących w segmentach, lokalach mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych, użytkujących lokale użytkowe w budynkach wielorodzinnych i wolnostojących, garaże, pawilony usługowe - i zależą od zakresu , kosztu i rodzaju działalności prowadzonej dla tej grupy członków.
3. W zakresie lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach wielorodzinnych - utrzymanie zasobów w stanie technicznym nie pogorszonym (remonty i konserwacje części wspólnych budynku) leży w gestii Spółdzielni, natomiast w segmentach, garażach i pawilonach usługowych wolnostojących i szeregowych - w gestii członków Spółdzielni, którzy korzystają z danego zasobu i do ich obowiązków należy przeprowadzanie remontów i konserwacji na własny koszt.
4. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1- 3, jest ustalana na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, poniesionych w danym roku w skali Spółdzielni, z tym iż podstawą ustalenia kosztów dla poszczególnych grup nieruchomości są sumy danych ewidencyjnych gromadzonych według zasad wskazanych w § 78 ust.5 Statutu. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.
5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymaniem danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 USM, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 USM, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
6. Analogiczne zasady (ust. 1 - 5) obowiązują w odniesieniu opłat za lokale użytkowe i garaże.
7. Analogiczne zasady (ust.1-6) obowiązują po przeniesieniu praw do lokali, garaży i działek gruntu (udziałów) na członków Spółdzielni (członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali).
8. W sprawach nie uregulowanych mają zastosowanie postanowienia art. 4 i 5 USM.
9. Za opłaty solidarnie z członkami Spółdzielni odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Osoby te odpowiadają do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 22

1. Osoby nie będące 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, z zastrzeżeniem art. 5 oraz art. 4 ust. 5 USM

Osoby współzamieszkujące, a także faktycznie korzystające z lokalu, odpowiadają wg zasad wskazanych w art. 4 ust.6 i ust.6¹ USM.

2. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 oraz art. 4 ust. 5 USM

W sprawach nie uregulowanych mają zastosowanie postanowienia art. 1,2, 4, 5 i 26 USM.

Osoby współzamieszkujące a także faktycznie korzystające z lokalu, odpowiadają wg zasad wskazanych w art. 4 ust.6 i ust.6¹ USM.

Ww. właściciele lokali mogą odpłatnie, na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią, korzystać z działalności Spółdzielni wskazanej w § 3 ust. 3 pkt. 3 Statutu.

§ 23

1. Opłaty, o których mowa w § 21 i 22, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem protokolarnego postawienia członkowi do jego dyspozycji odnośnego lokalu będącego w dyspozycji Spółdzielni, a wygasa z dniem protokolarnego przekazania wyremontowanego lokalu następcy (z udziałem Spółdzielni) lub Spółdzielni.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § § 21 i 22 Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości aktualnie obowiązujących w okresie opóźnienia odsetek ustawowych ustalonych rozporządzeniem Rady Ministrów w wykonaniu art. 359 § 3 Kodeksu Cywilnego.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
5. Zaleganie z opłatami za używanie lokali (§§ 21, 22, 23) za trzy miesiące upoważnia Spółdzielnię do skierowania sprawy do Sądu.
6. Postanowienia § 11 ust. 7 stosuje się odpowiednio wobec członków zalegających z uiszczaniem opłat przewidzianych w § § 21, 22 i 23 .
7. Spółdzielnia ma obowiązek nie rzadziej niż raz na pół roku informować członków o powstałych nadwyżkach lub zaległościach z tytułu wnoszonych opłat.
8. W razie zaistnienia nadwyżki Spółdzielnia ma obowiązek na bieżąco dokonać zarachowania nadpłaty i powiadomić członka.
9. W razie powstania zaległości Spółdzielnia ma obowiązek informowania o kwocie zaległości oraz należnych odsetek. Brak takiego powiadomienia nie stanowi dowodu braku zaległości w opłatach czy odsetkach.
10. Zmiana opłat wymaga zawiadomienia z wyprzedzeniem stosownie do postanowień przepisów art.4 ust.7 oraz art.4 ust.7¹ USM.

§ 24

1. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali, utrzymania

pomieszczeń i powierzchni wspólnych, ogródków, chodników, jezdni, dróg wewnętrznych oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. Regulamin ten powinien przewidywać, że w przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między członkiem zwalnającym i otrzymującym lokal. Za urządzenia i wyposażenie ponadnormatywne, uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalnający lokal typu lokatorskiego otrzymuje od Spółdzielni zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia ponadnormatywnego (po uwzględnieniu kosztów zużycia) a członek obejmujący lokal wpłaca tę samą kwotę. W przypadku zwolnienia lokalu typu własnościowego wypłacana członkowi równowartość spółdzielczego prawa do lokalu obejmuje również ekwiwalent za pozostawione wyposażenie ponadnormatywne.

Ustanie członkostwa

§ 25

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek

- 1) wystąpienia członka za wypowiedzeniem.
- 2) wykluczenia członka.
- 3) wykreślenia członka.
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku ustania jej osobowości prawnej.

§ 26

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 zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 27

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnie lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 1. świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom.
 2. poważnie narusza zasady współżycia społecznego lub obowiązujące w Spółdzielni (§ 20) zasady używania lokali, garaży, ustalonego porządku domowego czy współżycia mieszkańców (np. uporczywie i rażąco zakłócanie porządku domowego w spółdzielczym domu lub osiedlu, niewłaściwe zachowanie się członka czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali).
 3. uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni (np. długotrwała zwłoka w uiszczaniu opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z lokalu czy segmentu).
 4. świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.
 5. narusza postanowienia regulaminów Spółdzielni (§ 24), Statutu i uchwał jej organów.

6. nie wnosi w terminie zaliczek na wkład budowlany lub mieszkaniowy.

§ 28

Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych, może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie go z rejestru Spółdzielni (np. utrata warunków finansowych lub rodzinnych pozwalających na realizację w założonej formie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, utrata przez członka warunków osobistych wymaganych dla realizacji przyszłej inwestycji (np. choroba i brak działań opiekuna, umieszczenie na długi okres w zakładzie zamkniętym opiekuńczym, leczniczym czy innym, brak uiszczenia opłat wg § 10 ust. 3). Osoby nie posiadające praw do lokali w wyniku przekazania tych praw osobie trzeciej lub w wyniku wygaśnięcia praw, podlegają wykreśleniu z rejestru członków.

§ 29

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka dokonuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka. Rada Nadzorcza powiadamia członka na piśmie o swej uchwale i jej uzasadnieniu w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały, w szczególności wskazując dlaczego uznano, że zachowanie członka wyczerpuje statutowe przesłanki wykluczenia albo wykreślenia.
2. Zawiadomienie doręcza się członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym.
3. Członkowi przysługuje prawo albo złożenia odwołania od ww. uchwały do Walnego Zgromadzenia (§ 9 ust. 4 Statutu) albo zaskarżenia jej do Sądu w dwóch terminach wskazanych w art. 24 § 6 punkt 2/ i § 7 Prawa Spółdzielczego.
4. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne w terminie obliczonym według zasad wskazanych w art. 24 § 10 Prawa Spółdzielczego.

§ 30

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną - ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej.

Rozliczenia.

§ 31

Osoby uprawnione do zwrotu wkładu rozlicza się wg zasad ustalonych w USM. Wypłata uwarunkowana jest od przeprowadzenia przetargu i jego wyniku, uregulowania ew. zadłużeń, zobowiązań hipotecznych i wykreślenia hipotek oraz opróżnienia lokalu, którego dotyczy wkład.

§ 32

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane według stanu na dzień uzyskania wpłaty sumy przetargu od kupującego.

§ 33

Wypłata kwot należnych byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka

winna nastąpić bez zbędnej zwłoki po wpływie na konto Spółdzielni całości należności uzyskanych w wyniku przeprowadzonego przetargu, jednak nie później niż w terminie 1 miesiąca od daty wpływu należności – chyba, że ze strony uprawnionych nie zostaną dopełnione wymagane formalności i warunki. W takiej sytuacji termin wypłaty liczy się od daty spełnienia warunków i formalności.

§ 34

W przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu zbycie tego prawa przez Spółdzielnię na rzecz innych osób odbywa się w drodze przetargu według zasad:

1. Lokale będące własnością Spółdzielni nieobciążone prawami osób trzecich są zbywane, lub oddawane do użytkowania na podstawie innego tytułu prawnego w drodze przetargu z zastrzeżeniem ust.2 i 3.
2. Lokale określone w ust.1 można oddawać do użytkowania osobom, które posiadały tytuł do tego lokalu i mają do niego roszczenie w drodze bezprzetargowej.
3. Lokale użytkowe usytuowane w piwnicach lub powyżej pierwszego piętra można zbywać w drodze bezprzetargowej ich najemcom realizującym prawidłowo umowy najmu.
4. Przetarg ogłasza i organizuje Zarząd Spółdzielni.
5. Dla lokali określonych w ust.1, do których Spółdzielnia zamierza podpisać umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności stosuje się niżej wymienione zasady:
 - 1) cenę wywoławczą będącą wysokością odpowiedniego wkładu określa Zarząd Spółdzielni w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego dotyczący tego lokalu. W przypadku braku ofert Zarząd Spółdzielni przeprowadza drugi przetarg, w którym może obniżyć w drodze uchwały cenę wywoławczą lokalu ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu do wysokości 50% jej wartości. Dalszy brak ofert upoważnia Zarząd Spółdzielni do ustalenia wysokości wkładu budowlanego będącego wartością sprzedaży odpowiedniego prawa do danego lokalu w drodze rokowań,
 - 2) przetarg przeprowadza się w formie:
 - a) przetargu ustnego nieograniczonego,
 - b) przetargu ustnego ograniczonego,
 - c) przetargu pisemnego nieograniczonego,
 - d) przetargu pisemnego ograniczonego,
 - 3) przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny. Przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty.
 - 4) przetarg ograniczony organizuje się, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób,
 - 5) o zastosowanej formie przetargu decyduje Zarząd Spółdzielni.
6. Spółdzielnia nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, przez zamieszczenie ogłoszenia w siedzibie spółdzielni, a ponadto przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

Organy Spółdzielni.

§ 35

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie.
 - 2) Rada Nadzorcza.
 - 3) Zarząd.
- 1 jako organy statutowe.
2. W przypadku, gdy przepisy prawa będą dopuszczały w spółdzielniach mieszkaniowych zastąpienie Walnego Zgromadzenia przez Zebranie Przedstawicieli – najwyższym organem Spółdzielni będzie Zebranie Przedstawicieli. W tym przypadku organami Spółdzielni są:
 - 1) Zebranie Przedstawicieli,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) Zebrania Grup Członkowskich,
 - 5) Rady Grup Członkowskich,jako organy statutowe.
3. Funkcjonowanie organów Spółdzielni- w przypadku Walnego Zgromadzenia regulują przepisy § 36 – 43 Statutu.
4. W przypadku, gdy przepisy prawa będą dopuszczały w Spółdzielni zastąpienie Walnego Zgromadzenia przez Zebranie Przedstawicieli:
 - 1) funkcjonowanie organów Spółdzielni określonych w przypadku Zebrania Przedstawicieli regulują zapisy § 44-52 oraz 72-77 Statutu.
 - 2) Zwroty „Walnego Zgromadzenia” użyte w Statucie odnosić się będą do zwrotu „Zebranie Przedstawicieli”, a zwroty „części Walnego Zgromadzenia” odnosić się będą do zwrotu „Zebrania Grup Członkowskich”.
5. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2,3 oraz ust. 2 pkt. 1,2,3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym. Kandydatów do Rady Nadzorczej - spośród członków Spółdzielni - zgłasza się w formie pisemnej, z załączeniem pisemnej zgody kandydata oraz pisemnego poparcia przez 10 członków Spółdzielni, do Biura Spółdzielni na dziennik podawczy, za pokwitowaniem. Termin tego zgłoszenia ustala się na 18 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia – jego pierwszej części. Listę kandydatów do Rady Nadzorczej, a zarazem projekt uchwały w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej spośród zgłoszonych kandydatów sporządza Zarząd. W pierwszej części projektu uchwały wskazuje się kandydatów w porządku alfabetycznym z podaniem liczby miejsc mandatowych przypadających dla poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, ze wskazaniem przynależności kandydata do określonej części Walnego Zgromadzenia.
6. Przy obliczaniu 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.
7. 1/ Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w wyborach otrzymali zwykłą większość głosów.
2/ W przypadku równej ilości głosów otrzymanych w wyniku podsumowania ilości głosów oddanych na poszczególnych kandydatów w głosowaniach na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, co powodowałoby przekroczenie ilości miejsc

mandatowych, w skład Rady Nadzorczej wchodzi członkowie o najdłuższym stażu członkowskim.

8. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
9. Członkowie innych niż Zarząd organów Spółdzielni pełnią swoje funkcje społecznie.

Walne Zgromadzenie.

§ 36

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Ponieważ liczba członków Spółdzielni przekracza 500 osób Walne Zgromadzenie jest podzielone na pięć części. Rada Nadzorcza, stosownie do art.8³ ust.1 USM, ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, wraz z podziałem mandatów przypadających do Rady Nadzorczej proporcjonalnie do liczby członków zaliczanych do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście, chyba że ustawa stanowi inaczej. Osoby prawne -członkowie działają poprzez ustanowionego w tym celu pełnomocnika, jednego dla jednego członka, bez prawa zastępowania także innych członków. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział poprzez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
3. Każdy członek ma jeden głos, bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele właściwego Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej, a także goście zaproszeni przez Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą .

§ 37

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-wychowawczej.
- 2) rozpatrywanie i zatwierdzanie 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. Walne Zgromadzenie może w głosowaniu tajnym odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium; .
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego przez Radę Nadzorczą protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni, oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie. Rozpatrywanie corocznej informacji Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych.
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat.
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni.
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady

Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji.

- 10) uchwalanie zmian Statutu .
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
- 13) uchwalanie regulaminu obrad Rady Nadzorczej.
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej (głosowanie tajne).

§ 38

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenia na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej.
 - 2) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, w przypadkach określonych w ust. 3, powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi - może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Członkowie mogą ww. materiały składać w terminie do 15 dni przed dniem obrad lub jego pierwszej części, a ich projekty uchwał muszą być poparte przez co najmniej 10 członków. Projekty uchwał, w tym przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed dniem obrad lub jego pierwszej części. Członkowie mają prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed dniem obrad lub jego pierwszej części.
Zgłaszanie kandydatur do Rady Nadzorczej następuje w terminie i wg zasad wskazanych w § 35 ust. 5 Statutu.

§ 39

O dacie, godzinie rozpoczęcia obrad, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie winno zawierać też informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Postanowienie powyższe dotyczy także powiadomienia związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 40

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych

porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.

2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć (tylko raz) ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków z zastrzeżeniem poniżej wg. punktów 2 i 4.
Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub w Statucie, większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Natomiast podjęcie uchwał dot.:
 - 1/ zmiany Statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji i członka Zarządu, połączenia Spółdzielni – 2/3 głosów uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu,
 - 2/ likwidacji Spółdzielni - 3/4 głosów (na kolejnych 2 Walnych Zgromadzeniach), z tym, że ważność uchwały wymaga uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu co najmniej połowy uprawnionych do głosowania w Spółdzielni,
 - 3/ przywrócenia działalności Spółdzielni – 3/4 głosów uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
 - 4/ przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej – zwykła większość przy uczestnictwie w Walnym Zgromadzeniu co najmniej połowy uprawnionych do głosowania w Spółdzielni.Reguły obliczania głosów są wskazane w § 35 ust. 6.
4. Głosowanie w toku obrad Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie. Tajne są: wybory i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz odwoływanie członków Zarządu na skutek braku absolutorium. Na żądanie poparte przez większość członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach.

§ 41

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. 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.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Uchwałę o wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków może zaskarżyć tylko ten członek, którego uchwała dotyczy.

§ 42

Tryb obradowania i podejmowania uchwał jest następujący:

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie i każda jego część na wstępie wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz, a ponadto Komisję Mandatowo-Skrutacyjną co najmniej 2- osobową. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

3. Po dokonaniu tych czynności przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza :
- 1) sprawdzenie czy listy obecności członków - są kompletne, zbadanie ważności pełnomocnictw osób reprezentujących osoby prawne, wylegitymowanie przedstawicieli ustawowych opiekunów członków małoletnich względnie osób posiadających ograniczoną zdolność do czynności prawnych,
 - 2) sprawdzenie czy Zgromadzenie jest prawidłowo zwołane (§ 39) oraz zdolne do podejmowania uchwał (§ 40 ust. 3),
 - 3) głosowanie w sprawie porządku obrad (§ 40 ust. 2),
 - 4) członkowie obecni na Zgromadzeniu ze swego grona wybierają Komisje:
 - (poza Komisją Mandatowo-Skrutacyjną - dla dokonywania na zarządzenia przewodniczącego Walnego Zgromadzenia - obliczania wyników głosowań, w tym również sprawdzenie prawidłowości sporządzonych kart do głosowania i podawania tych wyników przewodniczącemu oraz wykonywania innych czynności związanych z przeprowadzaniem głosowań; jej członkowie nie mogą kandydować do organów podlegających wyborowi. W przypadku zgłoszenia kandydatury takiej osoby i przyjęcia jej przez kandydata, powinien on złożyć rezygnację z dalszego udziału w pracach Komisji, a jej skład należy uzupełnić)
 - Komisję wnioskową co najmniej 2-osobową, dla rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków i przedłożenia ich Walnemu Zgromadzeniu do decyzji, a ponadto inne Komisje w miarę potrzeby.
 - Każda Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza. Uchwały Komisji zapadają zwykłą większością głosów. Członek Komisji może zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia.
 - Z czynności Komisji sporządza się protokoły, które podpisane przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący Komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
 - 5) Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję i udziela głosu w kolejności zgłaszania się. Na zarządzenie przewodniczącego zgłoszenia powinny być dokonywane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska. Za zgodą większości członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilku punktami porządku obrad łącznie.
 - 6) Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego, w którym jest zrzeszona Spółdzielnia, i Krajowej Rady Spółdzielczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
 - 7) Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji, lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Nie stosującym się do uwag, przewodniczący może odebrać głos.
 - 8) Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
 - 9) W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
 - a/ głosowania bez dyskusji,
 - b/ przerwania dyskusji,
 - c/ zamknięcia listy mówców,
 - d/ ograniczenia czasu przemówień,

- e/ zarządzenia przerwy w obradach,
- f/ kolejności i sposobu uchwalania wniosków.

W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden za i jeden przeciw wnioskowi.

- 10) Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu powinny być składane na piśmie oddzielnie w różnych sprawach z podaniem imienia i nazwiska na ręce sekretarza Walnego Zgromadzenia w czasie wyznaczonym przez przewodniczącego
- 11) Po zamknięciu dyskusji i wysłuchaniu odpowiedzi referenta - przewodniczący poddaje pod głosowanie wnioski, przestrzegając zasady, aby wnioski najdalej idące były głosowane w pierwszej kolejności
- 12) Zasady głosowania - w § 40 ust. 4, § 35 ust. 6 i § 40 ust.3. Przy głosowaniu uchwał każdorazowo obowiązuje obliczanie oddanych głosów za, przeciw oraz głosów wstrzymujących się od głosowania. Wyniki głosowania ogłasza przewodniczący. W przypadku poddania pod głosowanie kilku wniosków dotyczących tej samej sprawy, za przyjęty uważa się wniosek, który uzyskał największą ilość głosów.
- 13) Zasady podejmowania uchwał - w § 40 ust. 1.
- 14) Wybory do Rady Nadzorczej - głosowanie tajne, spośród nieograniczonej liczby kandydatów zgłoszonych w terminie i wg. zasad wskazanych w § 35 ust.5 Statutu. Głosowanie następuje poprzez złożenie w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej kart wyborczych do urny. Upřednio głosujący powinien skreślić nazwiska nieakceptowanych kandydatów, tak by na karcie pozostały nazwiska nie skreślone w liczbie nie większej niż ilość wakujących miejsc w Radzie Nadzorczej. W przeciwnym razie głos jest nieważny.
- 15) Głosowanie w sprawie uchwały dotyczącej odwołania członka Rady Nadzorczej przeprowadza się w formie tajnej przez odpowiednie zakreślenie decyzji przez głosującego na odpowiedniej karcie do głosowania i następnie złożenie takiej karty przez głosującego do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
- 16) Postanowienia punktu 14 mają odpowiednie zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazdy właściwych Związków czy Krajowej Rady Spółdzielczej, z tym że wybory te mogą być przeprowadzone w głosowaniu jawnym.
- 17) Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte nin. Statutem rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia, zgodnie z przyjętymi ogólnie zasadami obradowania.
- 18) Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 43

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia i każdej jego części sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący lub zastępca przewodniczącego lub sekretarz. Protokół ten powinien zawierać datę, porządek obrad, stwierdzenie co do prawidłowości zwołania oraz zdolności obradowania (quorum do podejmowania uchwał), streszczenie przebiegu obrad, krótki przebieg dyskusji, oświadczenia złożone do protokołu, dokładna treść poszczególnych uchwał z podaniem ilości członków obecnych na Zgromadzeniu, ilości członków głosujących za daną uchwałą, przeciwko niej, wstrzymujących się od głosu oraz obecnych przy głosowaniu nad tą uchwałą,

- sposobu i wyników głosowań nad nimi, a przy uchwałach w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka też uzasadnienie uchwały. Załączniki do protokołu stanowi lista obecności, kopia zawiadomienia zwołującego Walne Zgromadzenie, protokoły czynności Komisji i inne dokumenty (pełnomocnictwa, zgody nieobecnych na kandydowanie itp.). Protokół w części końcowej powinien zawierać wykaz załączników. Po odbyciu wszystkich części Walnego Zgromadzenia sporządza się zbiorczy protokół, który podpisują przewodniczący, zastępca przewodniczącego lub sekretarze wszystkich części Walnego Zgromadzenia. Brak podpisu w protokole Walnego Zgromadzenia któregoś z przewodniczących lub zastępców lub sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia nie stanowi o nieważności protokołu.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
 3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

Zebranie Przedstawicieli.

§ 44

1. Walne Zgromadzenie Członków, będące najwyższym organem Spółdzielni zostaje zastąpione przez Zebranie Przedstawicieli, ponieważ liczba członków Spółdzielni przekracza 300 osób.
2. Przedstawiciel może brać udział w Zebraniu Przedstawicieli tylko osobiście; jest to prawo udziału z głosem decydującym. Uczestnictwo wybranych Przedstawicieli grup członkowskich w Zebraniu Przedstawicieli stanowi obowiązek członkowski. W razie niemożności uczestniczenia obowiązuje niezwłoczne powiadomienie Spółdzielni wraz z uzasadnieniem, a to w celu powiadomienia osoby wskazanej w § 45 ust. 2 o obowiązku zastępczego udziału w Zebraniu Przedstawicieli. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Zebraniu Przedstawicieli poprzez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne - przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego człowieka.
3. Każdy Przedstawiciel ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
4. W Zebraniu Przedstawicieli mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele właściwego Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej, a także goście zaproszeni przez Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą.

§ 45

1. Wyboru przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli dokonują Zebrania grup członkowskich w liczbie ustalonej przez Radę Nadzorczą, proporcjonalnie do ilości członków danej grupy według stanu na dzień 1 stycznia tego roku, w którym dokonywane są wybory i przy zachowaniu zasady, że na każdą pełną 15-tkę członków wybierany jest jeden przedstawiciel, nie mniej jednak niż jeden przedstawiciel z każdej grupy.
2. W razie, gdy przedstawiciel nie może wziąć udziału w Zebraniu Przedstawicieli, w Zebraniu tym uczestniczy kandydat, który w wyborach na zebraniu grupy członkowskiej uzyskał największą z kolei ilość głosów.
3. Czas trwania przedstawicielstwa wynosi 4 lata i uprawnia przedstawicieli do uczestniczenia w 4 zwyczajnych Zebraniach Przedstawicieli.
4. Mandat przedstawiciela wygasa z upływem terminu określonego w ust. 3. Utrata

mandatu przed upływem kadencji następuje wskutek rezygnacji, odwołania przez organ dokonujący wyboru lub ustania członkostwa w Spółdzielni względnie cofnięcia pełnomocnictwa osoby prawnej. Na miejsce przedstawiciela, który mandat utracił, zebranie grupy członkowskiej dokonuje wyboru - do końca kadencji - innego przedstawiciela.

5. Jeżeli liczba członków Spółdzielni zmniejszy się i wyniesie mniej niż 300 osób - Zebranie Przedstawicieli zostaje zastąpione przez Walne Zgromadzenie. Do Walnego Zgromadzenia stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o Walnym Zgromadzeniu oraz Ustawy.

§ 46

Do wyłącznej właściwości Zebrania Przedstawicieli należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-wychowawczej.
- 2) rozpatrywanie i zatwierdzanie 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. Zebranie Przedstawicieli może w głosowaniu tajnym odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium;
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni, oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie. Rozpatrywanie corocznej informacji Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych.
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat.
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni.
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji.
- 10) uchwalanie zmian Statutu .
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
- 13) uchwalanie regulaminu obrad Rady Nadzorczej.
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej (głosowanie tajne).

§ 47

1. Zwyczajne Zebranie Przedstawicieli zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli na

żądanie:

- 1) Rady Nadzorczej.
 - 2) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
 - 3) przynajmniej 1/3 Przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli.
 - 4) zebrań grup członkowskich, obejmujących co najmniej 1/5 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Zebrania Przedstawicieli powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
 5. Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli, w przypadkach określonych w ust. 3, powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 6 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi - może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
 6. Uprawnieni do żądania zwołania Zebrania Przedstawicieli mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 12 dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli.

§ 48

1. O dacie, godzinie rozpoczęcia obrad, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli, Przedstawiciele członków Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na piśmie co najmniej na 16 dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli.
2. Pozostali członkowie Spółdzielni powinni być zawiadomieni o czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli przez wywieszenie ogłoszeń w biurze i w wielorodzinnych domach Spółdzielni.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Zebrania Przedstawicieli dodatkowych spraw - uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni na 7 dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli w sposób określony w ust. 1 i 2.

§ 49

1. Zebranie Przedstawicieli może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Zebranie Przedstawicieli może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć (tylko raz) ich rozpatrzenie do następnego Zebrania Przedstawicieli, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad
3. Zebranie Przedstawicieli jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, zaś kwalifikowanej większości wymagają następujące uchwały:
1/ zmiany Statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji i członka Zarządu, połączenia Spółdzielni – 2/3 głosów uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu,

2/ likwidacji Spółdzielni - 3/4 głosów (na kolejnych 2 Walnych Zgromadzeniach), z tym, że ważność uchwały wymaga uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu co najmniej połowy uprawnionych do głosowania w Spółdzielni,

3/ przywrócenia działalności Spółdzielni – 3/4 głosów uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

4/ przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej – zwykła większość przy uczestnictwie w Walnym Zgromadzeniu co najmniej połowy uprawnionych do głosowania w Spółdzielni.

Reguły obliczania głosów są wskazane w § 35 ust.6.

4. Głosowanie w toku obrad Zebrania Przedstawicieli odbywa się jawnie. Tajne są: wybory i odwoływanie członków Rady Nadzorczej oraz odwoływanie członków Zarządu na skutek braku absolutorium. Na żądanie 1/5 Przedstawicieli członków obecnych na Zebraniu Przedstawicieli zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach.

§ 50

1. Uchwały Zebrania Przedstawicieli obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. 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.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Uchwałę o wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków może zaskarżyć tylko ten członek, którego uchwała dotyczy.

§ 51

Tryb obradowania i podejmowania uchwał jest następujący:

1. Obrady Zebrania Przedstawicieli otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Zebranie Przedstawicieli na wstępie wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz, a ponadto Komisję Mandatowo-Skrutacyjną co najmniej 2- osobową. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Zebrania Przedstawicieli.
3. Po dokonaniu tych czynności przewodniczący Zebrania Przedstawicieli zarządza:
 - 1) sprawdzenie czy listy obecności członków - Przedstawicieli są kompletne, zbadanie ważności pełnomocnictw osób reprezentujących osoby prawne, wylegitymowanie przedstawicieli ustawowych opiekunów członków małoletnich względnie osób posiadających ograniczoną zdolność do czynności prawnych,
 - 2) sprawdzenie czy Zebranie jest prawidłowo zwołane (§ 48) oraz zdolne do podejmowania uchwał (§ 49 ust. 3),
 - 3) głosowanie w sprawie porządku obrad (§ 49 ust. 2),
 - 4) Przedstawiciele członków obecni na Zebraniu Przedstawicieli z głosem decydującym ze swego grona wybierają Komisje:
 - (poza Komisją Mandatowo- Skrutacyjną - dla dokonywania na zarządzenia przewodniczącego Zebrania Przedstawicieli - obliczania wyników głosowań i podawania tych wyników przewodniczącemu oraz wykonywania innych czynności związanych z przeprowadzaniem głosowań; jej członkowie nie mogą

kandydować do organów podlegających wyborowi. W przypadku zgłoszenia kandydatury takiej osoby i przyjęcia jej przez kandydata, powinien on złożyć rezygnację z dalszego udziału w pracach Komisji, a jej skład należy uzupełnić

- Komisję wnioskową co najmniej 2-osobową, dla rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków i przedłożenia ich Zebraniu Przedstawicieli do decyzji, oraz Komisję wyborczą co najmniej 2- osobową, o ile w porządku obrad przewidziano wybory do Rady Nadzorczej dla ustalenia listy kandydatów do Rady,- a ponadto inne Komisje w miarę potrzeby.

- Każda Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza. Uchwały Komisji zapadają zwykłą większością głosów. Członek Komisji może zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Zebrania Przedstawicieli.

- Z czynności Komisji sporządza się protokoły, które podpisane przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący Komisji przekazuje sekretarzowi Zebrania Przedstawicieli.

- 5) Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad przewodniczący Zebrania Przedstawicieli otwiera dyskusję i udziela głosu w kolejności zgłaszania się. Na zarządzenie przewodniczącego zgłoszenia powinny być dokonywane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska. Za zgodą większości członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilku punktami porządku obrad łącznie.
- 6) Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego, w którym jest zrzeszona Spółdzielnia, i Krajowej Rady Spółdzielczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
- 7) Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji, lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Nie stosującym się do uwag, przewodniczący może odebrać głos.
- 8) Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
- 9) W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
 - a/ głosowania bez dyskusji,
 - b/ przerwania dyskusji,
 - c/ zamknięcia listy mówców,
 - d/ ograniczenia czasu przemówień,
 - e/ zarządzenia przerwy w obradach,
 - f/ kolejności i sposobu uchwalania wniosków.

W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden za i jeden przeciw wnioskowi.

- 10) Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu powinny być składane na piśmie oddzielnie w różnych sprawach z podaniem imienia i nazwiska na ręce sekretarza Zebrania Przedstawicieli w czasie wyznaczonym przez przewodniczącego
- 11) Po zamknięciu dyskusji i wysłuchaniu odpowiedzi referenta - przewodniczący poddaje pod głosowanie wnioski, przestrzegając zasady, aby wnioski najdalej idące były głosowane w pierwszej kolejności
- 12) Zasady głosowania - w § 49 ust. 4, § 35 ust. 6 i § 49 ust. 3. Przy głosowaniu uchwał każdorazowo obowiązuje obliczanie oddanych głosów za, przeciw oraz

głosów wstrzymujących się od głosowania. Wyniki głosowania ogłasza przewodniczący. W przypadku poddania pod głosowanie kilku wniosków dotyczących tej samej sprawy, za przyjęty uważa się wniosek, który uzyskał największą ilość głosów.

- 13) Zasady podejmowania uchwał - w § 49 ust. 1.
- 14) Wybory do Rady Nadzorczej - głosowanie tajne, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Przedstawiciele zgłaszają kandydatów Komisji wyborczej w czasie wyznaczonym przez przewodniczącego Zebrania Przedstawicieli ustnie, a kandydatów nieobecnych na Zebraniu Przedstawicieli - z załączeniem pisemnej zgody na kandydowanie. Kandydaci obecni na sali na wezwanie przewodniczącego składają ustne oświadczenie co do zgody na kandydowanie. Komisja wyborcza sporządza listę kandydatów, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, w porządku alfabetycznym wraz z informacją z której grupy członkowskiej wywodzi się dany kandydat. Głosowanie następuje poprzez złożenie w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej kart wyborczych zawierających ww. dane do urny.
Upřednio głosujący powinien skreślić nazwiska nieakceptowanych kandydatów, tak by na karcie pozostały nazwiska nie skreślone w liczbie nie większej niż ilość wakujących miejsc w Radzie Nadzorczej. W przeciwnym razie głos jest nieważny.
- 15) Głosowanie w sprawie uchwały dotyczącej odwołania członka Rady Nadzorczej przeprowadza się w formie tajnej przez odpowiednie zakreślenie decyzji przez głosującego na odpowiedniej karcie do głosowania i następnie złożenie takiej karty przez głosującego do urny w obecności Komisji skrutacyjnej.
- 16) Postanowienia punktu 14 mają odpowiednie zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazdy właściwych Związków czy Krajowej Rady Spółdzielczej, z tym że wybory te mogą być przeprowadzone w głosowaniu jawnym.
- 17) Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte nin. Statutem rozstrzyga Prezydium Zebrania Przedstawicieli, zgodnie z przyjętymi ogólnie zasadami obradowania.
- 18) Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Zebrania Przedstawicieli.

§ 52

1. Z obrad Zebrania Przedstawicieli sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz. Protokół ten powinien zawierać datę, porządek obrad, stwierdzenie co do prawidłowości zwołania oraz zdolności obradowania (quorum do podejmowania uchwał), streszczenie przebiegu obrad, krótki przebieg dyskusji, oświadczenia złożone do protokołu, dokładna treść poszczególnych uchwał z podaniem sposobu i wyników głosowań nad nimi, a przy uchwałach w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka też uzasadnienie uchwały. Załączniki do protokołu stanowi lista obecności, kopia zawiadomienia zwołującego Zebranie Przedstawicieli, protokoły czynności Komisji i inne dokumenty (pełnomocnictwa, zgody nieobecnych na kandydowanie itp.). Protokół w części końcowej powinien zawierać wykaz załączników.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

Rada Nadzorcza.

§ 53

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 54

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
3. Członek Rady Nadzorczej nie może być pracownikiem tej Spółdzielni.
4. Członek Rady nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek we władzach przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, nie może być osobą kierującą bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub pełnomocnikiem Zarządu, jak też osobą pozostającą 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.

§ 55

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie. Zgłaszanie kandydatur do Rady Nadzorczej następuje w terminie i wg zasad wskazanych w § 35 ust.2 Statutu.

§ 56

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i kończy się wraz z wyborem nowego składu Rady Nadzorczej w trzecim roku od wyborów ustępującej Rady. Przepis ten ma też zastosowanie do Rady Nadzorczej powołanej po dniu 31 lipca 2007r.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Liczbę kadencji członka Rady Nadzorczej oblicza się biorąc pod uwagę staż członka Rady Nadzorczej wybranego po dniu 31 lipca 2007r. Do limitu dwóch kadencji członków Rady Nadzorczej nie wlicza się kadencji obecnych członków Rady Nadzorczej wybranej przed 31 lipca 2007r.

§ 57

Mandat członka Rady Nadzorczej 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.

§ 58

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat Walne Zgromadzenie na najbliższym posiedzeniu dokonuje wyboru uzupełniającego na czas do końca kadencji Rady Nadzorczej.

§ 59

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych, programów działalności społeczno-wychowawczej oraz planu inwestycyjnego i jego zmian.

- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, w szczególności
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych, wybór biegłego rewidenta .
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków.
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
- 9) uchwalanie regulaminu Zarządu
- 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów a także podejmowanie uchwał w sprawach określonych w § 11 ust. 2.
- 11) uchwalanie zasad rozliczenia kosztów poniesionych na modernizację budynków.
- 12) uchwalanie zasad zaliczania na wkład wartości pracy własnej członka i jego rodziny.
- 13) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców.
- 14) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale.
- 15) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu.
- 16) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia oraz podziału mandatów przypadających do Rady Nadzorczej na poszczególne części Walnego Zgromadzenia.
- 17) wybór i odwoływanie członków Zarządu w głosowaniu tajnym, w tym prezesa i jego zastępców.
- 18) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu.
- 19) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie (§ 38 ust. 5)
- 20) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków i sporządzanie ich uzasadnień.
- 21) uchwalanie w miarę potrzeby regulaminów w Spółdzielni nie zastrzeżonych do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia,
- 22) ustanowienie pełnomocnika reprezentującego Spółdzielnię w sprawach sądowych z powództwa Zarządu Spółdzielni o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia .

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 60

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania się zwołuje Zarząd, na podstawie otrzymanego protokołu końcowego ze wszystkich części Walnego Zgromadzenia. Kolejne posiedzenia odbywają się nie rzadziej jak raz na trzy miesiące.
3. Ponadto posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje się w ciągu 14 dni od wpływu odnośnego wniosku 1/3 członków Rady Nadzorczej lub wniosku Zarządu .

§ 61

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz Komisjach mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu.

§ 62

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi : przewodniczący, zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie prac Rady i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę.

§ 63

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

§ 64

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie , z tym że uchwały Rady zapadają zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy członków Rady.

Zarząd

§ 65

1. Zarząd składa się z 3-5 osób, wybranych przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym. Wybór prezesa i jego zastępców jest dokonywany spośród członków Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać w głosowaniu tajnym członków Zarządu (§ 59 ust. 1 pkt. 17). Odwołanie nie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium (§ 40 ust. 1).
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie powołania albo

- umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
 5. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Zarządowi Spółdzielni.
 6. Członkowie Zarządu nie mogą się zajmować interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
 7. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
 8. Członek Zarządu odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 66

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w Ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 1. podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni, zawieranie umów z członkami o budowę lokali oraz ustanawianie w drodze umów z członkami praw do lokali,
 2. sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej.
 3. prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych.
 4. zabezpieczenie majątku Spółdzielni.
 5. sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów, oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia na Walne Zgromadzenie . Coroczne przekazywanie podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.
 6. zwoływanie Walnego Zgromadzenia.
 7. zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań.
 8. udzielanie pełnomocnictw.
 9. współdziałanie z organami samorządu terytorialnego i organami administracji rządowej oraz z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
 10. prowadzenie działań windykacyjnych zgodnie z Regulaminem Windykacji.
 11. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej, Walnemu Zgromadzeniu , a Sądowi Rejestrowemu co roku dokumenty wymagane ustawą z dnia 29.IX.1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694 ze zm.).

§ 67

1. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powołać jednego z członków Zarządu lub inną osobę na stanowisko dyrektora (kierownika Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy), celem prowadzenia bieżącej

- działalności gospodarczej Spółdzielni. Może być też powołany jego zastępca.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, działa w granicach swych kompetencji i w ramach ustalonych uchwałami Zarządu, lecz z wyłączeniem spraw wymienionych w § 66 ust. 2 pkt. 1, 2 i 5 - 8.
 3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 68

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach, które zwołuje Prezes Zarządu lub jego Zastępca. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów; do ważności obrad jest niezbędna obecność dwu członków Zarządu - w tym Prezesa lub pod jego nieobecność - jego zastępcy.
3. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu oraz inne sprawy formalne i organizacyjne (częstotliwość posiedzeń, sposób zwoływania, przebieg posiedzeń, protokołowanie, treść zapisów, dokumentowanie uchwał i ich rejestracja, inne kwestie) określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 69

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik. Wyjątki stanowią sytuacje wskazane w § 38 ust. 5 i § 59 ust. 1 pkt. 8
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 zdanie pierwsze, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 70

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni (§ 67 Statutu) lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

Zebrania Grup Członkowskich

§ 71

1. W zebraniu grupy członkowskiej uczestniczą członkowie zamieszkali na terenie objętym działaniem grupy członkowskiej albo posiadający na tym terenie lokale użytkowe i garaże oraz przedstawiciele członków - osób prawnych o analogicznych uprawnieniach. Osoba prawna może delegować swojego przedstawiciela do udziału w zebraniu grupy członkowskiej wskazanej przez Radę Nadzorczą.
2. Zasady podziału członków Spółdzielni na grupy członkowskie określa lokalizacja

- budynków. Szczegółowego podziału dokonuje Rada Nadzorcza.
3. Zebrania grup członkowskich zwołuje Zarząd Spółdzielni co najmniej raz w roku w I lub II kwartale, zawiadamiając imiennie wszystkich członków danej grupy, przynajmniej na 7 dni przed datą zebrania z podaniem terminu, miejsca i porządku obrad.
 4. Zebranie grupy członkowskiej może być ponadto zwołane na żądanie Rady Nadzorczej lub Rady Grupy Członkowskiej. Wniosek w tej sprawie powinien być skierowany na piśmie z podaniem celu zebrania do Zarządu Spółdzielni. W takim przypadku zebranie grupy członkowskiej należy zwołać w taki sposób, aby mogło się odbyć najpóźniej w ciągu 4 tygodni od dnia otrzymania wniosku przez Zarząd Spółdzielni.
 5. Każdy członek Spółdzielni uczestniczy tylko w jednym zebraniu grupy członkowskiej i przysługuje mu jeden głos.

§ 72

1. Do uprawnień zebrania grupy członkowskiej należy:
 - 1) wybieranie i odwoływanie (- w głosowaniu tajnym - na kartach do głosowania - z udziałem Komisji skrutacyjnej) Przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli spośród członków grupy członkowskiej. Osoby wybrane na Przedstawicieli są zarazem członkami Rady Grupy Członkowskiej - stąd ich powołanie i odwołanie jest współzależne od ważności mandatu Przedstawiciela. Osoba wchodząca w skład Zarządu nie może być jednocześnie Przedstawicielem na ZP.
 - 2) rozpatrywanie spraw, które mają być przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli i zgłoszenie swoich wniosków w tych sprawach.
 - 3) rozpatrywanie okresowych sprawozdań Rady Nadzorczej, Zarządu i Rady Grupy Członkowskiej.
 - 4) wyrażanie swojej opinii i zgłaszanie do właściwych organów Spółdzielni wniosków w sprawach Spółdzielni, zwłaszcza we wspólnych sprawach członków wchodzących w skład zebrania grupy członkowskiej.
- 4.2. Organ Spółdzielni, do którego kierowana jest opinia lub wniosek w trybie ust. 1 pkt. 4, obowiązany jest tę opinię lub wniosek rozważyć i o sposobie ich wykorzystania powiadomić zebranie grupy członkowskiej.

§ 73

Tryb obradowania oraz sposób i warunki podejmowania uchwał określa regulamin obrad zebrania grupy członkowskiej uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rady Grup Członkowskich.

§ 74

1. Rada Grupy Członkowskiej składa się z Przedstawicieli grupy członkowskiej, wybranych przez zebranie grupy członkowskiej do reprezentowania jej członków w Zebraniu Przedstawicieli. Kadencja Rady Grupy Członkowskiej wynosi 4 lata. Rada Grupy Członkowskiej wyłania przewodniczącego, zastępcę i sekretarza, którzy reprezentują Radę Grupy Członkowskiej.
2. Zadania Rady Grupy Członkowskiej polegają na wyrażaniu opinii i zgłaszaniu do właściwych statutowo organów Spółdzielni wniosków w sprawach Spółdzielni w zakresie interesującym członków Spółdzielni zamieszkujących na terenie działania

grupy członkowskiej, w szczególności w zakresie eksploatacji budynków, sieci, dróg i terenu.

§ 75

1. Mandat członka Rady Grupy Członkowskiej wygasa z upływem kadencji na którą został wybrany jako Przedstawiciel na Zebranie Przedstawicieli.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni lub zamiany lokalu na lokal położony na terenie innej grupy członkowskiej, a także w razie odwołania przez zebranie grupy członkowskiej z Przedstawiciela na Zebranie Przedstawicieli.
3. Rada Grupy Członkowskiej, za pośrednictwem dziennika podawczego Spółdzielni, przedstawia Radzie Nadzorczej w ciągu 10 dni od daty podjęcia każdej uchwały, celem podjęcia badania uchwały. Uchwały nie przedłożone Radzie Nadzorczej w tym terminie i trybie automatycznie tracą ważność z mocą wsteczną od daty ich podjęcia.

§ 76

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania, sposób podejmowania uchwał w sprawie wniosków, opinii, oraz inne sprawy organizacyjne Rady Grupy Członkowskiej określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Gospodarka Spółdzielni

§ 77

1. Podstawowym źródłem finansowania celów statutowych Spółdzielni są środki finansowe wnoszone przez członków na:
 - utworzenie funduszy Spółdzielni,
 - pokrycie ponoszonych kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, infrastruktury towarzyszącej i funkcjonowania administracji,
 - refinansowanie kosztów eksploatacji budynków i mieszkań.
2. Spółdzielnia może uzyskiwać przychody z działalności gospodarczej, a jej prowadzenie winno następować na zasadach rachunku ekonomicznego i pod warunkiem zapewnienia korzyści członkom Spółdzielni.
3. W miarę posiadanych możliwości Spółdzielnia pozyskuje środki finansowe z otoczenia gospodarczego, w szczególności z umów partycypacyjnych, udziału eksploatacji obiektów i urządzeń oraz dotacji budżetu państwa i samorządu terenowego.
4. Strata Spółdzielni pokrywana jest w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części go przekraczającego, z funduszu udziałowego. W następnej kolejności, w części przekraczającej wymienione fundusze - z funduszu wkładów budowlanych.
5. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. W okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków obowiązuje lustracja coroczna. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
6. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.

§ 78

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) Fundusz udziałowy,
 - 2) Fundusz zasobowy,
 - 3) Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz na remonty,
 - 2) fundusz na wzmocnienia konstrukcji budynków,
 - 3) fundusz modernizacji i remontu systemu wodociągowego,
 - 4) fundusz inwestycyjny ,
 - 5) fundusz świadczeń socjalnych .
 - 6) fundusz ochrony osiedla „Przy Kamieniu”.
 - 7) fundusz działalności społeczno-oświatowej, kulturalnej i sportowej.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 oraz w ust. 2 , określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych (zwany funduszem remontowym). Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
5. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości, z uwzględnieniem zasad wskazanych w § 21 ust.3 Statutu:
 - 6) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art.4 ust.1 ,1¹, 2 i 4 USM,
 - 7) ewidencję przychodów i wydatków funduszu remontowego.
6. Powstała w roku obrachunkowym różnica między kosztami eksploatacji i utrzymaniem danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art.1 ust.3 USM, a przychodami z opłat, o których mowa w art.4 ust.1-2 i 4 USM, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 79

W sprawach gospodarki Spółdzielni, prowadzenia rachunkowości oraz innych nie uregulowanych w Statucie, obowiązują odpowiednie przepisy ustawy USM, ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy z dnia 14.06.2007r. zmieniającej ww. ustawy (Dz.U nr 175, poz.873 ze zmianami – ostatnia zmiana 2009r. Nr 223, poz.1779).

§ 80

1. Niniejszy Statut (tekst jednolity) został uchwalony w dniu 16 października 2010r. Na uchwalony Statut składa się tekst uchwalony w dniu 28 czerwca 2006r., uzupełniony o zmiany uchwalone 26 maja 2007r. oraz w dniu 16 października 2010r.
2. Statut wchodzi w życie z dniem wpisania go w Krajowym Rejestrze Sądowym.
3. Kadencja Rady Nadzorczej wybranej w dniu 26 maja 2007r. upływa w 2011r. w dniu odbycia Walnego Zgromadzenia, na którym rozpatrywane będzie sprawozdanie finansowe za 2010r. i dokonywany będzie wybór nowego składu Rady Nadzorczej. „

Uchwała w sprawie wprowadzenia zmian do Statutu i zatwierdzenia jego jednolitego tekstu

została przyjęta:

W głosowaniu wzięło udział 22 Przedstawicieli, którzy oddali 21 głosów na „tak”. Głosów na „nie” -0. Wstrzymał się od głosu 1 Przedstawiciele.

MSBM „Patronat-3” w Piasecznie
za Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli
Przewodniczący Sekretarz
(-) *Zdzisław Lis* (-) *Bernard Siarniewicz*

Piaseczno, dnia 16 października 2010r.