

DO UCHWAŁY Nr
WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "LISINIEC"
W CZĘSTOCHOWIE

z dnia: roku w sprawie przyjęcia nowego statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „LISINIEC” w Częstochowie.

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "LISINIEC"
W CZĘSTOCHOWIE

SPIS TREŚCI

- I. Postanowienia ogólne,
- II. Członkostwo,
- III. Prawa i obowiązki członków
- IV. Ustanie członkostwa
- V. Tytuły prawne do lokali oraz sposoby ich przekształcania
- VI. Obowiązek uiszczania opłat
- VII. Najem budynków i lokali przez Spółdzielnię oraz dzierżawa gruntów
- VIII. Organy Spółdzielni
- IX. Gospodarka Spółdzielni
- X. Lustracja Spółdzielni
- XI. Postanowienia końcowe

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa "Lisiniec", dopuszcza się używanie jako określenia równoznacznego skrótu SM „Lisiniec”

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie niniejszego Statutu, ustawy z dnia 16 września 1982r. *Prawo spółdzielcze* (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1285 z późn. zm.); ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o *spółdzielniach mieszkaniowych* (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 845, z późn. zm.) oraz innych ustaw.

§ 3

- 1. Siedziba Spółdzielni mieści się w Częstochowie przy ulicy Wręczyckiej 22/26
- 2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Częstochowy.
- 3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
- 4. Majątek Spółdzielni jest współwłasnością jej członków

§ 4

- 1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym.
- 2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - a) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
 - b) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
 - c) rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych;
 - d) przygotowanie terenów pod budowę;
 - e) wykonywanie instalacji elektrycznych;

- f) wykonywanie instalacji wodno - kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych;
- g) wykonanie pozostałych instalacji budowlanych;
- h) tynkowanie;
- i) zakładanie stolarki budowlanej;
- j) posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian;
- k) malowanie i szklenie;
- l) wykonywanie pozostałych robót budowlanych, wykończeniowych;
- l) wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych;
- m) pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej nieklasyfikowane;
- n) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- o) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
- p) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami;
- q) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie;
- r) działalność w zakresie architektury;
- s) roboty związane z budową dróg
- t) roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane;
- u) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku na terenie osiedla
- v) pozaszkolne formy edukacji sportowej oraz zajęć sportowych i rekreacyjnych;
- w) działalność obiektów kulturalnych;
- x) działalność obiektów sportowych;
- y) działalność klubów sportowych;
- z) pozostała działalność związana ze sportem;
- ż) pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna;

3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- a) zlecenie podmiotom gospodarczym wykonywanie koniecznych zadań.
- b) przeniesienie na wniosek członków Spółdzielni własności domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej stanowiącej odrębny od gruntu przedmiot własności oraz prawo wieczystego użytkowania działki na rzecz członków w formie aktu notarialnego;
- c) prowadzenie gospodarki zasobami gospodarczymi;
- d) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność
- e) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi współwłasność członków i nie członków Spółdzielni.
- f) budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych
- g) budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
- h) budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali o innym przeznaczeniu
- i) budowa lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów.

4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

5. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.

- 2 -

II. CZŁONKOWSTWO.

§ 5

1. Członkami Spółdzielni są osoby, które otrzymały przydział domu jednorodzinnego typu własnościowego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkaniowego lub użytkowego lub

- posiadają własność przydzielonych domów wraz z prawem wieczystego użytkowania przynależnej działki, albo też są właścicielami gruntu na którym posadowiony jest dom, wpisane do księgi wieczystej.
2. Członkostwo w Spółdzielni może przysługiwać osobie fizycznej (choćby nie miała zdolności do czynności prawnych, albo miała tę zdolność ograniczoną) lub osobie prawnej.
 3. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą nabycia przez daną osobę prawa o którym mowa w ust. 1.

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni na podstawie jednego tytułu prawnego może być tylko jedna osoba, chyba, że tytuł prawny przysługuje wspólnie małżonkom.
2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych z jednego tytułu, o członkostwie decyduje sąd w przeprowadzonym postępowaniu nieprocesowym.
3. Spółdzielnia wyznaczy uprawnionym, o których mowa w ustępie powyżej, trzymiesięczny termin do skierowania stosownego wniosku do sądu. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Spółdzielnia dokonuje wyboru członka spośród uprawnionych.
4. Do czasu rozstrzygnięcia sprawy członkostwa przez sąd lub dokonania wyboru przez Spółdzielnię, osoby uprawnione mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika do wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 7

1. Powstanie członkostwa osób, którym przysługuje prawo o którym mowa w § 5 ust. 1 stwierdza się w oparciu o przedstawiony tytuł prawny i na podstawie składanej pisemnej informacji, zawierającej dane nowego członka.
2. Zarząd Spółdzielni, na podstawie dokumentacji, stwierdza powstanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu. Stwierdzenie powstania członkostwa przekazuje się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania zmian w rejestrze członków.

§ 8

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierając ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek, małżonek także wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.

§ 9

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

1. Czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych.
2. Prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością.

- 3 -

3. Prawo do otrzymania pisemnego zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia,
4. Prawo do zapoznania się ze sprawozdaniami i projektami uchwał będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia,
5. Prawo zgłaszania projektu uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia,
6. Prawo do zgłaszania poprawek do projektu uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem

Walnego Zgromadzenia.

7. Prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni.

8. Prawo do przeglądania oraz bezpłatnego otrzymania odpisu aktualnie obowiązującego w Spółdzielni statutu oraz wydanych na jego podstawie regulaminów.

9. Uprawnienie do przeglądania protokołów z obrad organów Spółdzielni oraz zaznajamiania się z uchwałami jej organów, a nadto żądania udostępnienia ich kserokopii w przypadku poniesienia kosztów ich sporządzenia..

10. Prawo do otrzymania kserokopii protokołów z lustracji przeprowadzonych w Spółdzielni, rocznych sprawozdań finansowych oraz umów i faktur zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi w przypadku poniesienia kosztów ich sporządzenia. Jednakże Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

11. Prawo do zapoznawania się z treścią statutu, regulaminów, uchwał, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów z wyników lustracji a nadto treścią rocznego sprawozdania finansowego, zamieszczonych na oficjalnej stronie internetowej Spółdzielni, której aktualny internetowy adres w formie obwieszczenia podaje Zarząd.

12. Prawo zaskarżenia do Sądu w terminie 6 tygodni uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w przypadku ich niezgodności z przepisami prawa spółdzielczego lub postanowieniami statutu.

13. Prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał organów spółdzielni wynikających ze stosunku członkostwa.

14. Prawo do korzystania wraz z osobami zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni.

15. Prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności.

16. Prawo do udziału w nadwyżce bilansowej.

17. Prawo żądania od Spółdzielni przedstawienia kalkulacji wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

18. Prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,

§ 10

Członek jest obowiązany:

1. Przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni.

2. Przekazane niezbędne informacje pozwalając na ujawnienie danych członka

3. Uiszczać terminowo opłaty określone w § 21 Statutu

- 4 -

4. Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie swoich danych widniejących w rejestrze członków Spółdzielni

5. Dbać o poszanowanie mienia Spółdzielni, utrzymanie porządku wokół własnej nieruchomości (zamiatanie, odśnieżanie).

6. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie.

7. Uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni.

8. Niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,

9. Udostępnić lokal w celu dokonywania przeglądów, napraw oraz usuwanie awarii instalacji wspólnych dla całego budynku szeregowego.

§ 11

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrywane w ciągu 1 miesiąca.

§ 12

1. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie w ciągu 1 miesiąca od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

3. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje w ciągu 14 dni od daty jej otrzymania na piśmie odwołanie do Walnego Zgromadzenia.

Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

4. Organ spółdzielni powołany do rozpatrzenia odwołania powinien rozpatrzyć odwołanie po upływie terminu, jeśli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy a odwołujący się usprawiedliwi je szczególnymi okolicznościami.

IV. USTANIE CZŁONKOWSTWA.

§ 13

1. Ustanie członkostwa w Spółdzielni zachodzi w następujących okolicznościach:

- 1) zbycia prawa, z którego wynika status członka;
- 2) zbycia roszczenia, z którego wynika status członkostwa;
- 3) rozwiązania umowy o budowę lokalu;
- 4) śmierci;
- 5) likwidacji lub upadłości spółdzielni;

2. Jeżeli członkowi Spółdzielni przysługuje kilka tytułów prawnych uprawniających do członkostwa, utrata członkostwa następuje z chwilą utraty wszystkich tych tytułów.

§ 14

1. Członek Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.

- 5 -

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

4. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

5. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.

6. Skreślenia dokonuje Zarząd na podstawie stwierdzenia, okoliczności wymienionych w ust. 4 i 5, przez Zarząd Spółdzielni.

V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI ORAZ SPOSOBY ICH PRZEKSZTAŁCANIA.

§ 15

Członkowie Spółdzielni mogą zaspokajać potrzeby mieszkaniowe w następujących formach prawnych:

1. na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
2. na zasadzie odrębnej własności lokalu lub własności domu jednorodzinnego,
3. w ramach najmu lokalu.

VI. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 16

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub lokalu stanowiącego odrębną własność, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Przedmiotem zbycia może być również ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna

§ 17

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 18

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po spełnieniu przez zainteresowanego następujących wymagań:
 - spłaty zadłużenia z tytułu comiesięcznych opłat eksploatacyjnych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa powyżej w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu *art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

- 6 -

VII. NAJEM LOKALI

§ 19

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

§ 20

1. Prawo do domu jednorodzinnego przydzielone obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe.
2. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie 1 roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło prawo do domu jednorodzinnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu.
3. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 2 Spółdzielnia wyznacza im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego nie zachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu, Spółdzielnia podejmuje uchwałę o wygaśnięciu prawa do domu jednorodzinnego.
4. Umowa zbycia prawa do domu jednorodzinnego powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Prawo do domu jednorodzinnego jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
6. Zbycie części prawa do domu jednorodzinnego jest niemożliwe.
7. Ustęp od 2 do 6 dotyczy tych członków Spółdzielni, którzy nie przejęli na własność domu z działką aktem notarialnym.

VIII. OBOWIĄZEK UISZCZANIA OPŁAT.

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

§ 22 Statutu.

3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

- 7 -

4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z 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 Osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 22 Statutu
5. Wysokość opłat dla członków Spółdzielni i osób nie będących członkami Spółdzielni ustala Rada Nadzorcza biorąc pod uwagę opłaty i podatki a także inne ciężary nałożone przez organy administracji państwowej i jednostki samorządu terytorialnego.
6. Opłaty powinny być uiszczane miesięcznie, do ostatniego dnia danego miesiąca za miesiąc bieżący.
7. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa powyżej, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
8. Spółdzielnia jest zobowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

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

10. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

11. Osoby określone w ust od 1 do 4 nie mogą potrącać swoich wierzytelności od Spółdzielni z należnych opłat.

§ 22

Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

IX. NAJEM BUDYNKÓW I LOKALI PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ ORAZ DZIRŻAWA GRUNTÓW.

§ 23

1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi lub prawnymi umowy najmu budynków i lokali oraz umowy dzierżawy gruntów.

2. Wyboru najemcy budynku lub lokalu o inny przeznaczeniu niż mieszkalny dokonuje Zarząd w drodze przetargu. Warunki przetargu ustala każdorazowo Zarząd, kierując się zasadą wyboru osoby fizycznej lub prawnej oferującej najwyższą cenę, przy jednoczesnym nieuciążliwym sposobie eksploatacji budynku czy lokalu. Odstąpienie od przeprowadzenia przetargu wymaga uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.

X. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§ 24

Organami Spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenie
2. Rada Nadzorcza.
3. Zarząd

§ 25

1. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym.
2. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali, co najmniej 50% oddanych głosów. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się II turę wyborów. Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
4. 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.

XI. WALNE ZGROMADZENIE.

§ 26

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Pełnomocnictwo udzielane przez członka Spółdzielni do zastępowania go w obradach Walnego Zgromadzenia powinno pod rygorem nieważności zostać udzielone na piśmie.
3. Pełnomocnik może zastępować co najwyżej jednego członka Spółdzielni, a członek Spółdzielni może ustanowić co najwyżej jednego pełnomocnika.
4. Pełnomocnik legitymujący się umocowaniem do zastępowania więcej niż jednego członka, nie może wziąć udziału w obradach Walnego Zgromadzenia, o ile nie wskaże, którego członka Spółdzielni będzie reprezentować. Stosowne oświadczenie w tym przedmiocie pełnomocnik składa do protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Dokument pełnomocnictwa musi zostać załączony do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu obrad.
6. Szczegółowe zasady przekazywania pełnomocnictw, tryb ich weryfikowania, rozstrzygania wątpliwości co do umocowania oraz ich odczytywania w toku obrad określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.
7. Osoba prawna bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Członkowie małoletni bądź ubezwłasnowolnieni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, opiekunów lub kuratorów, stosownie do postanowień *Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego*.
8. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są jednakże uprawnione do zabierania głosu.

§ 27

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - Rady Nadzorczej,
 - Przynajmniej 1/5 członków Spółdzielni
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się z zachowaniem takowego terminu, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to jednak nie nastąpi, Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się Związek Rewizyjny oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej na 14 dni przed terminem zebrania. Liczy się data stempla pocztowego lub data pokwitowania odbioru zawiadomienia

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni pisemnie co najmniej 21 dni przed planowanym terminem posiedzenia
2. Zawiadomienie o którym mowa powyżej winno zawierać:
 - czas, miejsce, porządek obrad;
 - informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka Spółdzielni do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać:
 - Zarząd;
 - Rada Nadzorcza
 - Członkowie.
4. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym, a następnie przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 29

1. Walne Zgromadzenie może podejmować jedynie uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków Spółdzielni w sposób określony w powyższym paragrafie.
2. Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków
3. Każdemu członkowi Spółdzielni obecnemu na Walnym Zgromadzeniu przysługuje tylko jeden głos.
4. Głosowania na Walnym Zgromadzeniu odbywają się zgodnie z regulaminem.
5. Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia zatwierdza Walne Zgromadzenie
6. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów.
7. W sprawach dotyczących likwidacji spółdzielni, przeznaczenie majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań w związku z jej likwidacją, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej należącej do spółdzielni w tym pawilonu handlowego celem podjęcia uchwały koniecznym jest aby na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia na którym uchwała będzie poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
8. Uchwały w sprawie zbycia innych nieruchomości są podejmowane przez Walne Zgromadzenie bez względu na ilość uczestniczących w nim członków spółdzielni.

§ 30

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni.
 2. Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 3. Podejmowanie uchwał w związku z oceną po lustracyjną działalności Spółdzielni,
 4. Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 10 -
5. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości (prawa wieczystego użytkowania),
 6. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni,
 7. Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 8. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwały Rady Nadzorczej,
 9. Uchwalanie zmian statutu,
 10. Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,

11. Uchwalanie regulaminów Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej.
12. Podejmowanie decyzji o ewentualnej przynależności Spółdzielni do związków spółdzielczych
13. Wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona

§ 31

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
3. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
4. 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.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.

§ 32

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący i sekretarz.
3. Szczególny tryb obradowania określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz.
5. Protokoły przechowuje Zarząd przez 10 lat.

XII. RADA NADZORCZA.

§ 33

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

1. Rada Nadzorcza składa się z od 3 do 5 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie spośród kandydatów pochodzących z grona członków Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.
3. Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
5. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - a) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie
 - b) zrzeczenie się mandatu,
 - c) ustanie członkostwa w Spółdzielni.
 - d) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
6. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego.

- 11 -

§ 34

Członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach przysługuje prawo do stałego miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w wysokości brutto **300 zł**.

§ 35

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych i ramowych planów finansowych.
2. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz bilansów,

- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań,
- c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- d) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- e) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- f) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,
- g) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie opłat określonych w § 21 Statutu,
- h) żądanie od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przegładnie ksiąg i dokumentów związanych ze stanem majątku Spółdzielni,
- i) składanie sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu
- j) podejmowanie decyzji w sprawie przeznaczenia dochodów innych niż obowiązkowe, np. wynajem lokali użytkowych, dzierżawa gruntów, w celu ich wykorzystania na bieżącą działalność Spółdzielni,
- k) uchwalanie regulaminów Zarządu,
- l) wybór i odwoływanie członków Zarządu i ustalanie wynagrodzenia dla członków Zarządu; ustalanie wynagrodzenia w kwocie brutto dla Prezesa Zarządu, które wraz z premią nie może być wyższe niż dwukrotność minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
- l) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- m) wybór biegłego rewidenta dla badania sprawozdania finansowego,
- n) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystąpi dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- o) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia,
- p) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych.

§ 36

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, co najmniej raz na miesiąc
2. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne osoby zaproszone.

XIII. ZARZĄD:

§ 37

1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym Prezesa zatrudnionego na etacie oraz dwóch członków pracujących społecznie.
2. Zarząd wybiera Rada Nadzorcza.

- 12 -

3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
4. Z Prezesem Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymagań Kodeksu Pracy.
5. Społecznym Członkom Zarządu za udział w posiedzeniach Zarządu przysługuje prawo do stałego miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w wysokości brutto **400 zł**.

§ 38

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie, a w szczególności:

- a) podejmowanie decyzji w sprawie przyjęcia członków do Spółdzielni,
- b) sporządzanie projektów planów gospodarczych i finansowych,
- c) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie zadań, w tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- d) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- e) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- f) udzielanie pełnomocnictw w zakresie statutowej działalności Spółdzielni,
- g) współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami społecznymi, spółdzielczymi, samorządowymi i gospodarczymi,
- h) składanie sprawozdań Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu,
- i) zawieranie aktów przeniesienia własności domu wraz z prawem wieczystego użytkowania działki oraz umów najmu lokali użytkowych, dzierżawy gruntu oraz umów o usługi i remonty na rzecz Spółdzielni.
- j) prowadzenie odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji oraz rozliczeń przychodów i kosztów, o których mowa w § 21 ust 1 i 4 Statutu.

§ 39

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu.
2. Oświadczenie składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni, osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

XIV. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 40

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
3. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - a) fundusz rezerwowy
 - b) fundusz zasobowy
 - c) fundusz wkładów budowlanych
4. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - a) fundusz na remonty i konserwację majątku wspólnego. Fundusz ten powstaje z podziału zysku Spółdzielni oraz comiesięcznych odpisów w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.
 - b) inne fundusze celowe na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
5. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w statucie obowiązują odpowiednie przepisy i ustawy.

- 13 -

6. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg. następującej kolejności:
 - fundusz zasobowy,
 - fundusz udziałowy,
 - fundusz remontowy.

XV. LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI

§ 41

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.
2. Celem lustracji jest:
 - a) sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień Statutu,

- b) zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków,
- c) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez Spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych,
- d) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów Spółdzielni
- e) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności Spółdzielni

XVI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 42

Kadencja organów Spółdzielni, wybranych przed zarejestrowaniem niniejszego Statutu, kończy się z upływem kadencji w nim ustalonej, licząc od dnia wyboru.

§ 43

Statut wchodzi w życie po uchwaleniu przez Walne Zgromadzenie Członków, z dniem zarejestrowania w Sądzie Rejestrowym w Częstochowie.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....

.....