

STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOŚCIUSZKI”
W KIELCACH

I. Postanowienia wstępne

§ 1

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kościuszki” zwana dalej „Spółdzielnią” jest dobrowolnym zrzeszeniem członków o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
Spółdzielnia może prowadzić również działalność społeczną oraz oświatowo – kulturalną na rzecz swoich członków.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Kielce.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieoznaczony.

§ 2

Spółdzielnia posiada osobowość prawną, a swoją działalność prowadzi samodzielnie na podstawie prawa spółdzielczego, innych ustaw oraz zarejestrowanego Statutu.

§ 3

Spółdzielnia może zakładać i przystępować do spółdzielczych związków rewizyjnych i gospodarczych.

II. Przedmiot działalności Spółdzielni

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych wynikających z zamieszkiwania w domach Spółdzielni.
2. Potrzeby mieszkaniowe członków Spółdzielni zaspakaja przez budowę na rzecz członków budynków mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży ze środki własne członków w celu ich przewłaszczenia.
3. ust. 3 ulega wykreśleniu.
4. Dla realizacji swoich zadań i celów Spółdzielni:
 - 1) nabywa potrzebne jej tereny lub ich użytkowanie wieczyste,
 - 2) prowadzi gospodarkę zasobami Spółdzielni zarządzając majątkiem własnym oraz budynkami przyjętymi w ewentualną administrację,
 - 3) prowadzi zakład remontowo – budowlany i działalność usługową dla mieszkańców,
 - 4) prowadzi działalność społeczną i oświatowo – kulturalną wśród mieszkańców Spółdzielni,
 - 5) przenosi na własność członków własność lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości zajętych pod budowę,
 - 6) może przejmować w administrację budynki nie stanowiące jej własności.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

III. Członkowie Spółdzielni

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 2) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 6

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia ekspektatywy własności,
 - 2) zawarcie umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

- 3) przepisy pkt 1 i 2 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do lokalu użytkowego lub garażu.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lub ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 7

§ 7 ulega wykreśleniu

§ 8

§ 8 ulega wykreśleniu

§ 9

W zakresie ustalonym postanowieniami Statutu członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,

- 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, prawo zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością i brania udziału w realizacji jej zadań statutowych,
- 3) prawo udziału w organizowaniu samorządu mieszkańców i uczestniczenia w jego pracach.

§ 10

1. Członek Spółdzielni obowiązany jest:

- 1) pkt 1 ulega wykreśleniu,
- 2) uiszczać terminowo opłaty związane z używaniem lokali i garaży oraz za korzystanie z usług i świadczeń Spółdzielni nie związanych bezpośrednio z używaniem lokalu,
- 3) stosować się do postanowień Statutu i regulaminów Spółdzielni oraz uchwał Walnego Zgromadzenia,
- 4) zawiadomić Spółdzielnię o zmianach danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni,
- 5) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz ochronę jej majątku,
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat.

2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) prawo do udziału i głosowania na Walnym Zgromadzeniu Członków oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w przepisach zwołania takiego Zgromadzenia,
- 3) prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia,
- 4) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia Członków z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 5) prawo otrzymania Statutu i regulaminów, zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad, protokołem lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, opinią rewidenta jeżeli sprawozdania

- podlegają obowiązkowemu badaniu, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 6) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 7) prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, do którego członkowi przysługuje własnościowe prawo do lokalu.

§ 11

§ 11 ulega wykreśleniu

§ 12

1. Osoba wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadającej na jej lokal.
2. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jej lokal.
3. Wartość nakładów poczynionych przez członka Spółdzielni na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu (wyposażenie ponadnormatywne) – nie jest zaliczana na wkład.
4. Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu lub garażu – uprawnionym lub zobowiązanym z tego

tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do lokalu lub garażu.

5. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie trzech miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 13

Członek Spółdzielni otrzymując lokal, do którego wygasło prawo innej osoby, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej wartości rynkowej lokalu.

IV. Własnościowe prawo do lokalu

§ 14

1. Własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. W przypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni na Spółdzielnię.
5. Prawo do lokalu nabytego w sposób określony w ust. 4 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy i wówczas Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia nabywcy w poczet członków, jeżeli odpowiada on wymogom Statutu.

6. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej części wkładu oraz z tytułu obciążenia hipoteką.

§ 15

Własnościowe prawo do lokalu wygasa z upływem sześciu miesięcy od dnia ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć członka, chyba że członek przed upływem tego terminu wskaże osobę, której zbył prawo.

§ 16

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesieniu własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawicieli.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 17

W razie śmierci członka przed przydzieleniem lokalu – wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami przechodzi na spadkobierców.

V. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego i garażu

§ 18

1. ust. 1 ulega wykreśleniu.
2. Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące własnościowego prawa do lokalu, zawarte w Prawie spółdzielczym i przepisach tego Statutu.
3. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego (garażu) może ten lokal (garaż) wynająć w całości lub w części albo też oddać w bezpłatne użytkowanie.
4. W przypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi na Spółdzielnię. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy, a po zbyciu jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności obciążających. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 19

1. Spółdzielnia może budować garaże i oddawać je członkom na podstawie umowy w użytkowanie na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego.
2. Budowa garażu jest dokonywana ze środków finansowych członków Spółdzielni.

§ 20

Członek spółdzielni zwalniający garaż może otrzymać tytułem zwrotu poniesionych kosztów jego budowy kwotę, odpowiadającą jego równowartości.

§ 21

§ 21 ulega wykreśleniu

VI. Prawo odrębnej własności lokali

§ 22

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 23

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 24

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku

uprawnionych, o powyższym rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.

Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 25

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem.

§ 26

Spłaty o których mowa w § 25, wyliczone przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni, w terminie nie przekraczającym 3 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

§ 27

Wartość rynkową określa się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Koszty wyceny wartości lokalu obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 28

Koszty zawarcia umowy notarialnej przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

VII. Wkład budowlany, przydziały, używanie lokali**§ 29**

Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny lub użytkowy obowiązany jest wnieść wkład budowlany.

§ 30

§ 30 ulega wykreśleniu

§ 31

§ 31 ulega wykreśleniu

§ 32

Członkowi Spółdzielni przysługuje uprawnienie do otrzymania znajdującego się w odpowiednim stanie technicznym lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz do używania tego lokalu zgodnie z zasadami Statutu.

§ 33

Posiadany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale. W lokalu tym członek Spółdzielni może wykonywać czynności zawodowe, o ile nie narusza to substancji lokalu i nie są one uciążliwe dla innych mieszkańców budynku.

§ 34

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu obowiązani są uczestniczyć w ponoszeniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat związanych z używaniem lokalu (garażu). Wysokość tych opłat jest ustalana na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni w ramach jej planów gospodarczych.
Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu obowiązani są uczestniczyć w ponoszeniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat związanych z używaniem lokalu na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach i przychodach Spółdzielni z własnej działalności gospodarczej.
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1 powinny być uiszczane co miesiąc, z góry do dnia 10-go każdego miesiąca.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności z tytułu opłat za używanie lokalu (garażu) Spółdzielnia pobiera odsetki za zwłokę w wysokości odsetek ustawowych.
4. Członek Spółdzielni nie jest uprawniony do potrącania swoich należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.
5. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

6. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości stałych Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego termin. Przepis ust. 5 drugie zdanie stosuje się.

§ 35

Szczegółowe zasady używania lokali i garaży w zasobach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa odrębny regulamin.

VIII. Ustanie członkostwa w Spółdzielni

§ 36

Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 2) zbycia prawa odrębnej własności lub udziału w tym prawie,
- 3) zbycia ekspektatywy lub udziału w tym prawie,
- 4) w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 5) wystąpienia,
- 6) wygasa z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu,
- 7) skreślenia z rejestru członków wskutek śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w przypadku jej ustania.

§ 37

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem dokonany w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni.
Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być, za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 38

1. Wykluczenie członka Spółdzielni może nastąpić w przypadku, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub z zasadami współżycia społecznego.
2. Podstawę wykluczenia może stanowić:
 - 1) świadome działanie na rzecz Spółdzielni,
 - 2) poważne naruszenie podstawowych zasad współżycia społecznego,
 - 3) systematyczne (uporczywe) niewypełnianie obowiązków statutowych lub poważne naruszenie postanowień Statutu, a w szczególności nie wykonanie istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni.

§ 39

1. Uchwałę o wykluczeniu członka lub wykreśleniu go z rejestru członków podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
2. Zarząd powinien zawiadomić zainteresowanego członka na piśmie o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia go ze Spółdzielni lub wykreślenia z rejestru członków. Zawiadomienie powinno być doręczone co najmniej na siedem dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej i zawierać uzasadnienie

wniosku oraz informację o prawie członka do złożenia wyjaśnień. Jeżeli zainteresowany członek prawidłowo zawiadomiony o terminie posiedzenia nie przybędzie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez jego udziału.

3. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków należy zainteresowanego zawiadomić pisemnie w ciągu czternastu dni od daty powzięcia uchwały przez Radę Nadzorczą. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem i wskazywać tryb oraz termin wniesienia odwołania.
4. Wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia po prawomocnym oddaleniu przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§ 40

1. Członek wykluczony ze Spółdzielni lub wykreślony z rejestru jej członków ma prawo odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w terminie trzydziestu dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz być obecnym na jego obradach przy rozpatrywaniu tego odwołania i je popierać. Członek może zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na trzydzieści dni przed jego zwołaniem.
3. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pisemnie pod wskazanym przez niego adresem co najmniej na siedem dni przed tym terminem.

4. Walne Zgromadzenie powinno rozpatrzyć odwołanie wniesione po terminie, jeżeli odwołujący się usprawiedliwił opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami.
5. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

§ 41

Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

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

§ 42

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1) z tytułu udziałów – na podstawie zatwierdzonego bilansu tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
- 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – na dzień wygaśnięcia tego prawa,
- 3) z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu budowlanego – na dzień ustania członkostwa.

§ 43

Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom członka lub prawnym następcom członka – osoby prawnej, powinna być dokonana:

- 1) z tytułu udziałów – w ciągu 1 miesiąca od dnia zatwierdzenia bilansu przez Walne Zgromadzenie,

- 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa, po potrąceniu należności oraz z tytułu obciążenia hipoteką,
- 3) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu budowlanego – w ciągu 3 miesięcy od daty ustania członkostwa.

IX. Organy Spółdzielni

§ 44

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie Członków,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym z pośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organów następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali co najmniej 50% ważnych głosów, przy obecności nie mniej niż połowy uprawnionych do głosowania. 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 osoby wybrane w I turze wyborów oraz osoby, które w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych ważnie głosów.
4. Mandat członka organu wybieralnego wygasa przed upływem kadencji w przypadku:
 - a) odwołania przez organ wybierający,
 - b) zrzeczenia się funkcji,

- c) utraty członkostwa w Spółdzielni,
- d) śmierci.

Jeżeli członkiem organu jest osoba wskazana przez członka Spółdzielni będącego osobą prawną – także w przypadku ustania członkostwa tej osoby. W miejsce członka organu, którego mandat wygasł w czasie trwania kadencji dokonuje się wyboru uzupełniającego na okres do końca trwania kadencji.

5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla dokonania wyborów lub podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, a głosy osób wstrzymujących się od głosowania odnotowuje się tylko w protokole posiedzenia.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy poszczególnych organów.

A. Walne Zgromadzenie Członków

§ 45

1. Walne Zgromadzenie jest najważniejszym organem Spółdzielni. Biorą w nim udział z głosem decydującym osobiście członkowie Spółdzielni, pełnomocnicy członków – osób prawnych, ustanowieni w pełnomocnictwie pisemnym na poszczególne zgromadzenie przez organ wskazany w ich statutach. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

2. Każdemu członkowi, pełnomocnikowi i przedstawicielowi członka ograniczonego w zdolności do czynności prawnych przysługuje jeden głos.
3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Rady i Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej w charakterze gości i inne osoby zaproszone przez Zarząd.

§ 46

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie 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, postawienia w stan upadłości lub likwidacji Spółdzielni,

- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie, wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12) wybór i odwołanie członków Rady,
- 13) odwoływanie członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium,
- 14) uchwalanie regulaminów Walnego Zgromadzenia Członków i Rady Nadzorczej.

§ 47

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Zarząd powinien zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być zgłoszone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeśli to nie nastąpi zwołuje go Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
5. Walne Zgromadzenie może pojmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i sposób określony w Ustawie.

6. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
7. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli była podana pod głosowanie, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w Ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
8. W sprawach likwidacji Spółdzielni przeznaczenie majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia na którym uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby członków Spółdzielni.

§ 48

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, poprzez doręczenia do skrzynek pocztowych. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o wyłożeniu wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Takie samo zawiadomienie należy wywiesić w biurze Spółdzielni. W tym samym czasie zawiadomienie powinno być przesłane członkom Rady oraz związkowi rewizyjnemu.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

4. 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. Członek ma prawo zgłosić poprawki do projektu uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 49

§ 49 ulega wykreśleniu

§ 50

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady lub jego zastępca. Zgromadzenie wybiera w głosowaniu jawnym spośród członków przewodniczącego, sekretarza i co najmniej jednego męża zaufania (asesora). Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.
2. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 51

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w § 48 statutu.

2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, z wyjątkiem uchwał w sprawach, w których wymagana jest większość kwalifikowana, obejmująca ponad 1/2, 2/3 lub 3/4 głosów.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
4. Członek i Zarząd Spółdzielni mogą zaskarżyć do właściwego sądu każdą uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu, w trybie przewidzianym w prawie spółdzielczym. Uchwałę dotyczącą wykreślenia lub wykluczenia może zaskarżyć tylko wykreślony lub wykluczony członek Spółdzielni.

§ 52

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni, przedstawiciel związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni przez co najmniej 10 lat.

B. Rada Nadzorcza

§ 53

Rada Nadzorcza, zwana dalej „Radą”, sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 54

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 – 7 członków, wybranych na okres trzech lat spośród członków Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba

- prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
2. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia.
 3. Mandat członka Rady wygasa z upływem kadencji. Przed upływem kadencji utrata mandatu następuje w przypadkach:
 - a) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - b) zrzeczenia się mandatu,
 - c) ustania członkostwa w Spółdzielni.
 4. Na miejsce członka Rady, którego mandat wygaś w czasie kadencji, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego na okres do końca tej kadencji.
 5. Członkiem Rady nie może być:
 - etatowy pracownik Spółdzielni,
 - osoba posiadająca udziały w spółce lub pełniąca funkcję w jej władzach, będąca właścicielem firmy lub w inny sposób związana z podmiotem gospodarczym realizującym zobowiązania na rzecz Spółdzielni,
 - z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
 6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
 7. Kadencja Rady Nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata.

§ 55

1. Do zakresu działania Rady należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,

- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badania okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - 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 oraz ocenę sprawozdań finansowych i lustracji,
- 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 przez nią upoważnionych,
- 9) rozpatrywanie odwołań członków Spółdzielni od uchwał Zarządu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia członków, wykluczenia członka ze Spółdzielni lub wykreślenia z rejestru członków,
- 11) wybieranie prezesa Zarządu oraz jego odwoływanie,

- 12) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni, korzystać z usług i pomocy lustratorów i rzeczoznawców.
 3. Rada działa zgodnie z uchwalonym przez Walne Zgromadzenie regulaminem.

§ 56

1. Rada wybiera spośród swoich członków przewodniczącego, jego zastępcę oraz sekretarza, którzy stanowią jej prezydium.
2. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady.

§ 57

1. Posiedzenia Rady odbywają się w miarę potrzeby, nie rzadziej jednak niż raz w kwartale. Posiedzenia zwołuje przewodniczący Rady lub jego zastępca, podając jednocześnie porządek obrad. Posiedzenie powinno być także zwołane na wniosek Prezydium Rady, 1/3 ogólnej liczby członków Rady lub Zarządu Spółdzielni – najpóźniej w ciągu 14 dni od daty otrzymania wniosku.
2. Uchwały Rady są ważne, jeżeli zostały podjęte przy obecności co najmniej połowy ogólnej liczby jej członków, w tym przewodniczącego lub jego zastępcy. Uchwały zapadają większością głosów.
3. Z głosem doradczym w posiedzeniu Rady mają prawo uczestniczyć:
 - a) Zarząd Spółdzielni oraz przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - b) inne osoby zaproszone przez przewodniczącego rady.

§ 58

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują za udział w posiedzeniach Rady wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości trzykrotnej diety należnej pracownikom zakładów pracy z tytułu podróży służbowych po kraju.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest wyłącznie za miesiące, w których odbyły się posiedzenia Rady. Członek Rady Nadzorczej nieobecny na żadnym (w przypadku kilku posiedzeń w jednym miesiącu) posiedzeniu Rady traci prawo do wynagrodzenia za dany miesiąc.

C. Zarząd**§ 59**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do Zarządu należy podejmowanie decyzji w sprawach nie zastrzeżonych w prawie spółdzielczym lub statucie innym organom Spółdzielni.

§ 60

1. Członek Zarządu nie musi być członkiem Spółdzielni.
2. Zarząd jest jednoosobowy. Składa się z Prezesa Zarządu wybranego na czas nieokreślony przez Radę.
3. Prezes Zarządu nie może dokonywać czynności w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w Spółdzielni, te czynności wykonuje Rada.
4. Rada może w każdym czasie odwołać Zarząd, z tym że odwołanie powinno być uzasadnione na piśmie.
5. Urzędujący członek Zarządu oraz główny księgowy nie mogą podejmować się wykonywania innych zajęć zarobkowych bez zgody Rady.

§ 61

Funkcjonowanie i tryb pracy Zarządu określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę.

§ 62

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składa Prezes Zarządu lub dwaj pełnomocnicy.
2. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu członkowi Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 63

Walne Zgromadzenie może odwołać Zarząd, jeżeli odmówił Zarządowi udzielenia absolutorium.

§ 64

Rada może zawiesić w czynnościach Zarząd, jeżeli jego działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub statutu. W razie zawieszenia, Rada podejmuje uchwały niezbędne do prawidłowego prowadzenia i kierowania działalnością Spółdzielni oraz zwołuje niezwłocznie Walne Zgromadzenie dla dokonania wyboru uzupełniającego. Zawieszonemu członka Zarządu zawiadamia się niezwłocznie na piśmie o jego zawieszeniu w czynnościach z podaniem przyczyn.

D. Postanowienia wspólne – dla Rady i Zarządu

§ 65

1. Ta sama osoba nie może być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego

lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

2. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi dla Spółdzielni.

§ 66

1. Członek Rady i Zarządu winny czynu lub zaniechania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nią osobiście.
2. Do odpowiedzialności członka Rady lub Zarządu mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników. W przypadkach, w których przepisy te przewidują górną granicę odszkodowania – wynosi ono w stosunku do członków Rady i Zarządu, nie zatrudnionych w Spółdzielni, kwotę trzykrotnego średniego wynagrodzenia w gospodarce, ogłaszanego przez GUS za kwartał poprzedzający ustalenie odpowiedzialności odszkodowawczej.

X. Gospodarka Spółdzielni

§ 67

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
3. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytem bankowym i innymi środkami finansowymi.
4. Za swoje zobowiązania Spółdzielnia odpowiada całym majątkiem.

§ 68

1. Rokiem obrachunkowym Spółdzielni jest rok kalendarzowy.
2. Nadwyżkę bilansową stanowi zysk Spółdzielni pomniejszony o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe, wynikające z odrębnych przepisów ustawowych.
3. Nadwyżka bilansowa przeznaczana jest na zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
4. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu kosztów związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te koszty przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 69

1. Spółdzielnia rozlicza działalność statutową bezwynikowo; różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.
2. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie, mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa.
3. Rada może w miarę potrzeby określić w stosownym regulaminie szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni, w ramach przepisów prawa spółdzielczego i postanowień Statutu.

§ 70

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy – powstający z wpłat udziałów członkowskich oraz z podziału nadwyżki bilansowej,

- 2) fundusz zasobowy – powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej oraz innych źródeł określonych przepisami,
 - 3) fundusz remontowy – powstający z odpisów amortyzacyjnych środków trwałych i innych wartości oraz wpłat członków w wysokości ustalonej przez Radę.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarki funduszami określa się w regulaminach uchwalonych przez Radę.

XI. Postanowienia końcowe

§ 71

1. Zmiana Statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.
2. Spółdzielnia jest obowiązana uchwałę o zmianie Statutu zgłosić w ciągu 30 dni od dnia jej podjęcia do Sądu Rejonowego, załączając dwa odpisy protokołu Walnego Zgromadzenia.
3. Zmiana Statutu obowiązuje od jej wpisania do rejestru w sądzie.

§ 72

1. Zarząd Spółdzielni powinien wydać każdemu członkowi na jego żądanie odpis obowiązującego Statutu oraz umożliwić zaznajomienie się z regulaminami wydanymi na podstawie Statutu.
2. W Spółdzielni obowiązują następujące regulaminy: Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej, Zarządu oraz inne, których obowiązek uchwalenia nakładają postanowienia niniejszego Statutu.

§ 73

W sprawach nie uregulowanych w Statucie mają zastosowanie przepisy prawa spółdzielczego.

*Sekretarz
Walnego Zgromadzenia Członków*

*Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia Członków*

/Iwona Rogóż/

/Stanisław Piotrowski/

Kielce, 06.06.2018 r.