

7. Po spełnieniu warunków określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych najemca lokalu użytkowego może żądać ustanowienia na jego rzecz odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności

B. Zasady budowy lokali użytkowych.

§ 59.

1. Lokale użytkowe mogą być budowane przez :

- 1/ spółdzielnię w ramach zadań inwestycyjnych jako element infrastruktury osiedla mieszkaniowego,
- 2/ użytkownika na terenie będącym własnością spółdzielni z własnych środków.

2. Wartość wykonanych przez użytkownika robót budowlanych zaliczana jest na poczet wkładu budowlanego z tego tytułu może przysługiwać użytkownikowi prawo odrębnej własności lokalu.

3. Lokale użytkowe , o których mowa w § 58 ust. 3 pkt. 2 oddawane są w najem użytkownikom w drodze przetargu lub na podstawie decyzji Zarządu.
Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą może wskazać rodzaj działalności, która winna być prowadzona w wynajmowanym lokalu.

- 1/ przedmiotem przetargu jest umowna stawka eksploatacji, przy stałych składnikach czynszu takich jak : kredyt wraz z oprocentowaniem, podatki od nieruchomości i gruntu, centralne ogrzewanie, ciepła woda, ustalone miesięcznie za 1 m² powierzchni lokalu użytkowego,
- 2/ cena wywoławcza czynszu uwzględnia koszty eksploatacji i remontów, rejonizację lokalu, rodzaj działalności, która będzie tam prowadzona.

4. Przetarg poprzedzony jest ogłoszeniem.

1/ ogłoszenie o przetargu powinno zostać zamieszczone z co najmniej dwutygodniowym wyprzedzeniem w prasie o zasięgu lokalnym oraz dodatkowo zostać wywieszane na widocznym miejscu w siedzibie Zarządu,

2/ ogłoszenie o przetargu zawiera :

- a/ informację o miejscu i terminie przeprowadzenia przetargu,
- b/ przedmiot licytacji – czynsz najmu,
- c/ adresy lokali, które zostają wystawione do licytacji, powierzchnię tych lokali,
- d/ terminy (data i godzina), w których zainteresowani mogą obejrzeć lokale,
- e/ cenę wywoławczą za 1 m² powierzchni użytkowej miesięcznie,
- f/ wysokość wadium oraz miejsca i terminy jego wpłacenia,

3/ przetarg odbywa się w formie ustnej licytacji, prowadzonej odrębnie dla każdego z proponowanych do wynajęcia lokali,

4/ warunkiem przystąpienia do licytacji jest wpłacenie wadium w wysokości ustalonej przez spółdzielnię. Czas przyjmowania wpłat wadium powinien być tak ustalony, aby umożliwić każdemu zainteresowanemu dokonanie wpłaty,

5/ licytację wygrywa ten uczestnik, który zgłosił najwyższą stawkę czynszu na określony lokal użytkowy i któremu udzielono przybicia po trzykrotnym wywołaniu wylicytowanej stawki czynszu.

C. Zasady przyznawania lokali użytkowych.

§ 60.

Zarząd spółdzielni w porozumieniu z Radą Nadzorczą może przyznać lokal użytkowy na zasadzie najmu bez ogłoszenia przetargu, w przypadku gdy w lokalu prowadzona będzie działalność handlowo – usługowa, której



utrzymanie na osiedlu jest niezbędne.

D. Opłaty za używanie lokali użytkowych.

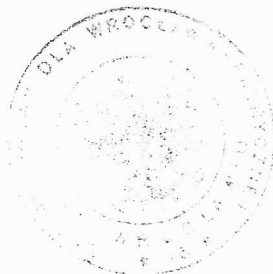
§ 61.

1. Użytkownicy lokali użytkowych którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa wnoszą opłatę w wysokości ustalonej na podstawie kosztów o których mowa § 35 ust. 1,2 i 6 statutu.
2. Najemcy lokali użytkowych, do których prawo uzyskali w drodze przetargu wnoszą opłaty czynszowe ustalone w wyniku przetargu i umowach najmu.
3. Najemcy lokali użytkowych, o których mowa w § 60 wnoszą opłaty ustalone w drodze negocjacji.
4. Za lokale użytkowe wynajmowane osobom (instytucjom) może być pobierana kaucja. Wysokość kaucji ustala Zarząd.
5. Szczegółowe zasady korzystania z lokali użytkowych określone są w umowie najmu.

VII. Organy spółdzielni.

§ 62.

1. Organami spółdzielni są :
 - 1/ Walne Zgromadzenie,
 - 2/ Rada Nadzorcza,
 - 3/ Zarząd,
2. Wybory organów spółdzielni, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów licząc łączne wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów co spowodowałoby przekroczenie liczby członków Rady z danego okręgu uznaje się, że mandaty w danym okręgu nie zostały obsadzone. Wybory na nie obsadzone mandaty członka Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
4. Przy obliczaniu wymaganej dla podjęcia uchwały przez organ spółdzielni większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.



A. Walne Zgromadzenie.**§ 63.**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.

2. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Dotyczy to wszystkich części Walnego Zgromadzenia.

Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy kodeksu cywilnego. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.

Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w obradach.

Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia lub po rozpoczęciu określonej części Walnego Zgromadzenia.

Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię, nazwisko i adres członka udzielającego pełnomocnictwa, imię i nazwisko, datę Walnego Zgromadzenia na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz powinno być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia powinien zawierać punkt o odczytaniu listy złożonych pełnomocnictw. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.

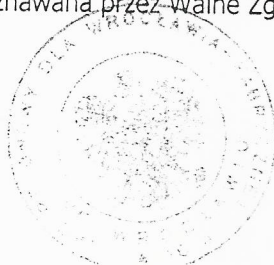
3. Ponieważ liczba członków przekracza 500 Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części. Rada Nadzorcza w drodze uchwały ustala zasady zaliczania członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia, uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.

4. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych i członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi – przez ustanowionych w tym celu swych pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka – osobę prawną.

5. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych praw do lokali.

6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz mogą uczestniczyć zaproszeni przez zarząd goście. Członkowie zarządu, jeżeli nie są członkami spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.

7. Członek spółdzielni którego sprawa jest rozpoznawana przez Walne Zgromadzenie ma prawo korzystania na



własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 64.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części Zarząd zawiadamia wszystkich członków na piśmie na co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części poprzez wywieszenie zawiadomień w gablotach klatek schodowych budynków mieszkalnych oraz siedzibi Spółdzielni.

Członków posiadających prawo do lokalu użytkowego oraz członków oczekujących zawiadamia się pisemnie listem zwykłym.

Powyższe zawiadomienie umieszcza się również na stronie internetowej Spółdzielni.

2. Zawiadomienie powinno zawierać :

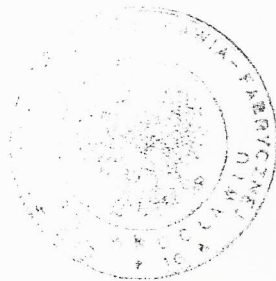
- 1/ czas, miejsce i porządek obrad,
- 2/ informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które mają być przedmiotem obrad,
- 3/ informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami .

3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania na piśmie kandydatów na członków Rad w terminie 15 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 65.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy :

- 1/ uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
- 2/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
- 3/ podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności spółdzielni,
- 4/ podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu,
- 6/ oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni,
- 8/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 9/ uchwalenie zmian statutu,
- 10/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego,
- 11/ podejmowanie uchwał w sprawie składek członków na scentralizowany fundusz rozwoju,
- 12/ podejmowanie uchwał w sprawie składek członków na wykonanie zadań związku spółdzielczego nie będącego centralnym związkiem, do którego spółdzielnia przystąpiła,
- 13/ upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 14/ wybór delegatów na zjazd Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15/ ustalenie wysokości odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadającymi na zajmowane przez członków lokale,
- 16/ uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- 17/ decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz zasadach gospodarki finansowej tych osiedli.



Postanowienia pkt. 5 nie stosuje się w przypadku ustanawiania na rzecz członków prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu i przeniesienia własności tych lokali

§ 66.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1/ Rady Nadzorczej,
 - 2/ przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków spółdzielni
 Liczbę członków przyjmuje się na dzień złożenia wniosku.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.
5. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala zarząd po konsultacji z Radą Nadzorczą.

§ 67.

O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd zawiadamia Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, na piśmie w terminie co najmniej 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

§ 68.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i sposób podany w § 64 statutu. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium. Walne Zgromadzenie nie może skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw bądź odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia. Może jedynie zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, chyba że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
4. Uchwały w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej zapadają zwykłą większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu z wyjątkiem spraw gdy ustawa lub statut wymaga kwalifikacji większości głosów.
6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym projekty uchwał przygotowanych w wyniku żądań członków oraz inne materiały i dokumenty objęte porządkiem obrad, powinny być wykładane co najmniej na 14 dni przed terminem



Walnego Zgromadzenia.

7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 6, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 100 członków.

8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków.

10. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru lub odwołania członków Rady lub Zarządu.

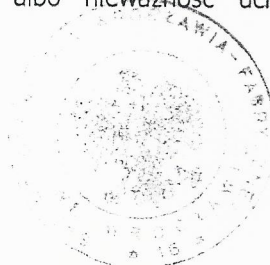
11. Uchwały w sprawie łączenia, połączenia z inną spółdzielnią, zmian statutu lub odwołania członka Zarządu któremu nie udzielono absolutorium podejmowane są większością 2/3 głosów członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

12. Spółdzielnia może się podzielić na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej zwykłą większością głosów członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

13. Uzupelniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie spółdzielni, na stronie internetowej oraz na klatkach schodowych budynków, których członkowie spółdzielni posiadają prawa do lokali.

§ 69.

1. Uchwały Walne Zgromadzenie obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. 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.
4. Każdy członek spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanowi kuratora dla spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później niż przez upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 6, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź



stwierdzające jej nieważność ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 70.

1. Walne Zgromadzenie w tym również każdą z części Walnego Zgromadzenia otwiera członek Zarządu Spółdzielni.
2. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera Prezydium w składzie co najmniej : przewodniczący i sekretarz.
Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 71.

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia przewodniczący i sekretarz poszczególnych części Walnego Zgromadzenia tworzą Prezydium Walnego Zgromadzenia, wybierając ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
Prezydium to posiada kompetencje i uprawnienia komisji skrutacyjnej, która dokonuje zbiorczego podliczenia oddanych głosów nad poszczególnymi uchwałami, ustala wyniki głosowania.
Na tę okoliczność komisja ta sporządza stosowny protokół.
Przewodniczący i sekretarz komisji podpisują podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały.
3. Protokoły są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawicieli Krajowej Rady Spółdzielczej.

B. Rada Nadzorcza.

§ 72.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni:

§ 73.

1. Rada Nadzorcza liczy od 5 do 8 członków wybranych spośród członków spółdzielni - kandydatów zgłoszonych przez członków z danego okręgu wyborczego w terminie 15 dni przed datą posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia .
Liczbę członków Rady Nadzorczej ustala w drodze uchwały Walne Zgromadzenie.
2. Rada Nadzorcza w drodze uchwały dokonuje podziału zasobów mieszkaniowych na okręgi wyborcze i określa liczbę mandatów w Radzie Nadzorczej przypadających na poszczególne okręgi.
3. Zgłoszenie kandydatur do Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem :
- imienia i nazwiska kandydata ,
- imion i nazwisk osób zgłaszających,
- pisemną zgodę członka na kandydowanie,
Zarząd sporządza w kolejności alfabetycznej listy kandydatów z poszczególnych okręgów wyborczych, które są



poddawane pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
Członkowie obecni na każdej części Walnego Zgromadzenia głosują na wszystkie listy kandydatów poszczególnych okręgów wyborczych.

4. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem spółdzielni wskazana przez osobę prawną.

5. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą być pracownikami, właścicielami oraz udziałowcami podmiotów gospodarczych, będącymi wykonawcami usług świadczonych na rzecz spółdzielni oraz pozostawać w stosunku prawnym ze spółdzielnią.

6. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka lub członków Zarządu.

7. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.

8. Członek organu Spółdzielni albo likwidator ponoszą odpowiedzialność karną w trybie i na zasadach szczegółowo określonych w przepisach ustawy Prawo spółdzielcze.

§ 74.

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i rozpoczyna się w pierwszym dniu po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia zwołanego w trybie § 66 ust.1 statutu w trzecim roku kalendarzowym od daty wyborów, na którym ustępująca Rada składa sprawozdanie ze swojej działalności. Z tym dniem kończy się jednocześnie kadencja ustępującej Rady Nadzorczej.

2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
Dwie kolejne kadencje liczą się od dnia 31.07.2007 r. tj. od daty wejścia w życie ustawy z dnia 14 lipca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na ilość posiedzeń w kwocie równej (minimalnego wynagrodzenia za pracę o których mowa w ustawie z 10.10.2002 r.) :

- 14% dla Przewodniczącego Rady,
- 12% dla pozostałych członków Rady,

4. Ryczałt nie przysługuje za miesiące w którym członek nie brał udziału w posiedzeniach Rady lub gdy Rada nie obradowała.

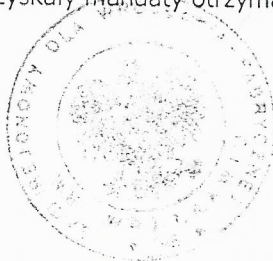
§ 75.

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,
- 4/ podjęcia pracy w spółdzielni,

Na miejsce członka Rady Nadzorczej który utracił mandat przed upływem kadencji wchodzi kandydat, który w ostatnich wyborach uzyskał po osobach które uzyskały mandaty otrzymała największą liczbę głosów .



W przypadku równej liczby głosów należy przeprowadzić wybory uzupełniające. Kadencja nowego członka Rady upływa z końcem kadencji całej Rady Nadzorczej.

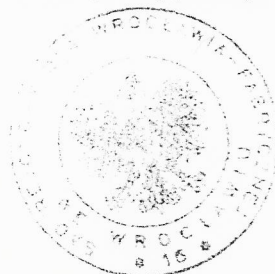
§ 76.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :

- 1/ uchwalanie planów gospodarczych,
- 2/ nadzór i kontrola działalności spółdzielni, a w szczególności:
 - a/ badanie okresowych sprawozdań oraz bilansów,
 - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię zadań społeczno - wychowawczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw członkowskich,
 - c/ przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- 3/ podejmowanie uchwał w sprawach nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
- 4/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych 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 bilansu,
- 8/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach.
Do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9/ uchwalanie zasad rozliczenia kosztów budowy, ustalenie wysokości wkładów,
- 10/ uchwalenie regulaminu Zarządu,
- 11/ uchwalenie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
- 12/ uchwalanie zasad zaliczania na wkład wartości pracy własnej członka i jego rodziny,
- 13/ uchwalanie regulaminu użytkowania budynków i lokali oraz utrzymania ich właściwego stanu technicznego,
- 14/ uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenie wysokości opłat za lokale,
- 15/ uchwalanie regulaminu dysponowania odzyskanymi lokalami,
- 16/ wybór i odwołanie członków Zarządu w tym Prezesa i jego zastępcy,
- 17/ rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
- 18/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w Statucie (§ 66 ust.4),
- 19/ uchwalenie Regulaminu rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody,
- 20/ uchwalanie regulaminu przyjmowania w poczet członków spółdzielni i gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 21/ ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 22/ uczestniczenie w lustracji spółdzielni przeprowadzonej przez Związek Lustracyjny i nadzór na wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
- 23/ podejmowanie uchwał w sprawie innych funduszy niż w § 88,
- 24/ ustalanie zasad spisywania w straty należności spółdzielni,
- 25/ uchwalanie regulaminu zasad wnoszenia i rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych na lokale mieszkalne.

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

3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego w Statucie.



§ 77.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w cel ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub n wniosek Zarządu w terminie co najmniej 6 dni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 78.

W posiedzeniu Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście

§ 79.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

§ 80.

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

§ 81.

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowani uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Waln Zgromadzenie.

C. Zarząd.**§ 82.**

1. Zarząd składa się z 1-3 osób, w tym Prezesa i jego Zastępcy. Liczbę członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza w drodze uchwały.
2. Co najmniej jeden z członków Zarządu winien legitymować się licencją zawodową zarządcy nieruchomości Ponadto kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy w



jednostkach gospodarczych.

3. Członków Zarządu w tym Prezesa i jego zastępcę wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.

Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium (§ 68 ust. 1).

4. 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.

5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Zarządowi spółdzielni.

§ 83.

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 sprawie przyjęcia członków do spółdzielni, zawierania umów o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu oraz umów przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu,

2/ zabezpieczenia majątku spółdzielni,

3/ sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,

4/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia i ustalanie porządku obrad,

5/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,

6/ udzielanie pełnomocnictw,

7/ współdziałanie z organami samorządowymi oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi

8/ podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności domów lub lokali,

9/ zawieranie umów o budowę lokali,

10/ zawierania umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,

11/ zawierania umów z dostawcami towarów i usług,

12/ zawierania umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,

13/ zawierania wszelkich umów związanych z bieżącą działalnością spółdzielni i realizacją planów rzeczowo finansowych,

14/ zawierania umów o przeniesienie własności lokalu,

15/ ustalanie wartości rynkowej lokali poprzez zlecenie wyceny rzeczoznawcom majątkowym.

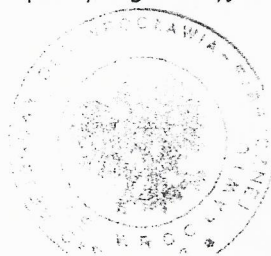
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 84.

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.

W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do dyspozycji kolegiальной, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy regulamin Zarządu uchwalon



przez Radę Nadzorczą.

§ 85.

1. Oświadczenie woli za spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia skierowane do spółdzielni, złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem spółdzielni.

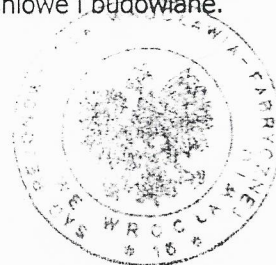
§ 86.

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwo do dokonania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwo do dokonania czynności określonego rodzaju lub czynności szczegółowych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

VIII. Gospodarka spółdzielni.

§ 87.

1. Spółdzielnia prowadzi samodzielną działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego. Działalność spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytem bankowym i innymi środkami finansowymi w tym dotacje. Równowartość majątku spółdzielni wyrażają jej fundusze własne. Samodzielność gospodarowania polega na samofinansowaniu tj.: pokrywaniu kosztów działalności i zobowiązań wobec banku, budżetu i dostawców z uzyskanych przychodów prowadzonej działalności gospodarczej. Koszty ponoszone przez spółdzielnię decydują o wysokości obciążeń członków z tytułu opłat związanych z użytkowaniem mieszkań, lokali użytkowych, posesji oraz zieleni.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność bez wynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wynikową obejmującą działalność usługową, przyjmując za podstawę rachunek ekonomiczny i obowiązujące przepisy w tym zakresie.
3. Umorzenie środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz z funduszu wkładów mieszkaniowych, obciąża odpowiednio te fundusze.
4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. 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. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.



6. Umorzenie środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz funduszu wkładów mieszkaniowych obciąża bezpośrednio te fundusze.

7. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku spółdzielni.

8. 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.

W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Rada Nadzorcza może – na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

9. 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.

10. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby nie będące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób nie będących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

11. Przepis ust. 10 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby nie będące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.

§ 88.

1. Na fundusze spółdzielni składają się fundusze podstawowe i fundusze celowe.;

Fundusze podstawowe stanowią:

1/ fundusz zasobowy,

2/ fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

3/ fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,

2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. na dzień 09.09.2017 r.

3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej spółdzielni- w tym tworzenia i gospodarowania środkami funduszy



określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

4. Fundusz zasobowy tworzy się z :

1/ umorzenia kredytu bankowego,

2/ części nadwyżki bilansowej,

3/ wartości majątkowych otrzymanych bezpłatnie,

4/ innych źródeł według przepisów finansowych,

Fundusz zasobowy stanowi własność ogólnospółdzielczą , nie podlega podziałowi i stanowi podstawowe źródło finansowania działalności gospodarczej.

5. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych tworzony jest:

1/ z wpłat gotówkowych,

2/ ze spłaty kredytów zaciągniętych na budownictwo mieszkaniowe,

Środki tego funduszu przeznaczone są na finansowanie budowy mieszkań i lokali użytkowych dla członków spółdzielni.

6. Fundusze celowe stanowią:

1/ fundusz remontowy przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych w którym wyodrębnia się dwa fundusze:

a) fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości,

b) fundusz remontowy ogólnospółdzielczy,

Ze środków funduszu remontowego nie wolno finansować remontów środków trwałych nie zaliczonych do zasobów mieszkaniowych oraz remontów, które zgodnie z regulaminem należą do użytkowników lokali.

7. Spółdzielnia tworzy inne fundusze obciążające koszty jej działalności, których obowiązek tworzenia wynika z odrębnych przepisów. Decyzje w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorczą w drodze uchwały.

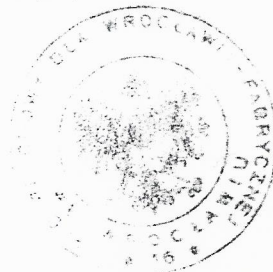
Ponadto inne fundusze mogą być tworzone na stałe lub okresowo na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

8. Nadwyżkę bilansową spółdzielni przeznacza się na:

1/ fundusz zasobowy,

2/ sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,

3/ zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,



9. Stratę bilansową spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

§ 89.

1. W sprawach gospodarki spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeb w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki spółdzielni w ramach przepisów ustawowych i postanowień statutu.

§ 90.

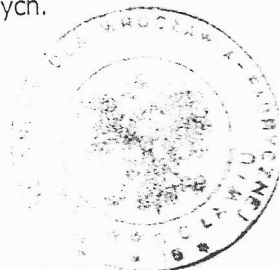
1. Nadzór nad działalnością spółdzielni sprawuje Minister właściwy do spraw budownictwa planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w trybie i na zasadach określonych ustawą – Prawo Spółdzielcze.
2. W przypadku podejrzenia naruszenia prawa przez spółdzielnię Minister właściwy do spraw budownictwa planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa występuje do właściwego Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji. Lustrację przeprowadza się na koszt spółdzielni.

§ 91.

Podział, łączenie, likwidacja i upadłość spółdzielni odbywa się w trybie i na zasadach określonych w ustawie – Prawo Spółdzielcze oraz w innych obligatoryjnych przepisach prawa.

§ 92.

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Celem lustracji jest:
 - 1/ sprawdzenie przestrzegania przez spółdzielnię przepisów prawa i postanowień statutu,
 - 2/ zbadanie przestrzegania przez spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków,
 - 3/ kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych,
 - 4/ wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów w spółdzielni,
 - 5/ udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności spółdzielni.
3. 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 Członków, Rady Nadzorczej lub 1/5 liczby członków.
4. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający lustrację Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi i Radzie Nadzorczej.
5. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację, Walnemu Zgromadzeniu informacje o realizacji wniosków polustracyjnych.



§ 93

Zmieniona treść statutu została uchwalona przez Walne Zgromadzenie Członków Chocianowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chocianowie, uchwałą Nr 7/V/2018, które odbyło się w dniach 22.05.2018 r. i 23.05.2018 r.

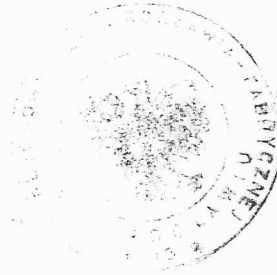
Treść niniejszego statutu zastąpi dotychczasową treść statutu i będzie obowiązywała od dnia ujawnienia przez Sąd Rejestrowy zmian w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

Andrzej Popiel
Andrzej Popiel

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

Antonina Szczepanik
Antonina Szczepanik



Odpis zgodny z oryginałem
w aktach rejestrowych nr 28575
Tekst jednolitym
Wrocław, dn. 19.09.2018r.

Podpis

Starszy Sekretarz Sądowy
Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej
we Wrocławiu

Renata Fojt
Renata Fojt