

Załącznik do uchwały o zmianie Statutu  
Tekst jednolity

ODPIS

# STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
PRZY UL. HARCERSKIEJ 2 A  
W OSTROWIE WIELKOPOLSKIM

Ostrów Wlkp. dnia 18 czerwca 2018 roku

<b>1. CZĘŚĆ OGÓLNA</b>	<b>3</b>
DZIAŁ I. PRZEPISY WSTĘPNE	3
DZIAŁ II. CZŁONKOWIE	3
ROZDZIAŁ 1. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	4
ROZDZIAŁ 2. WPISOWE I UDZIAŁY	6
DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI	6
ROZDZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW	6
ROZDZIAŁ 2. RADA NADZORCZA	9
ROZDZIAŁ 3. ZARZĄD	9
DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	10
<b>2. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA</b>	<b>12</b>
DZIAŁ I. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU	12
DZIAŁ II. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	12
DZIAŁ III. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI	12
DZIAŁ IV. WYNAJEM I SPRZEDAŻ LOKALI	12
DZIAŁ V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	13
DZIAŁ VI. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY	13
DZIAŁ VII. WKŁADY CZŁONKOWSKIE	14
ROZDZIAŁ 1. WKŁADY MIESZKANIOWE	14
ROZDZIAŁ 2. WKŁADY BUDOWLANE	15
DZIAŁ VIII. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA	15
<b>3. CZĘŚĆ POSTANOWIENIA KOŃCOWE</b>	<b>16</b>



## 1. CZĘŚĆ OGÓLNA

### DZIAŁ I. PRZEPISY WSTĘPNE

#### § 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Ostrów Wielkopolski ul. Harcerska 2a.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

#### § 2.

1. Spółdzielnia jest zrzeszeniem osób, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków i środowiska.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

#### § 3.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, gospodarczych i oświatowo-kulturalnych członków i ich rodzin.
2. Podstawą działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków (Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, z późniejszymi zmianami, dalej zwana ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych).

Ponadto przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 2.1 Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (6820 Z)
- 2.2 Wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków (4521 A)
- 2.3 Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (7011 Z)
- 2.4 Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (7012 Z)
- 2.5 Wynajem nieruchomości na własny rachunek (7020 Z)
- 2.6 Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi (7032 A)
- 2.7 Zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi (7032 B)
3. Dochody uzyskane z działalności wymienionej w pkt. od 2.1 do 2.7 Spółdzielnia przeznacza na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i inne cele wymienione w Statucie.
4. Spółdzielnia może przystąpić do programu uwłaszczeniowego miasta Ostrowa Wielkopolskiego.

#### § 4.

1. Spółdzielnia jest obowiązana, 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.
2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1–2 i 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. 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. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

## DZIAŁ II. CZŁONKOWIE

### ROZDZIAŁ 1. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

#### § 5.

1. Osoby, które są, mogą być członkami Spółdzielni oraz moment powstania i ustania członkostwa w Spółdzielni określa art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 6.

Prawa członków Spółdzielni zostały określone w art. 8<sup>1</sup> - 8<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w szczególności:

1. Członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Jednak koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
3. Statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 10, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. 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 lub jego pierwszej części.

#### § 7.

Członek Spółdzielni obowiązany jest:

1. przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
3. uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
4. uiszczać terminowo opłaty związane z uczestnictwem w nabyciu gruntów, kosztach budowy infrastruktury technicznej części wspólnych nieruchomości, kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów, a także uiszczać inne opłaty przewidziane w statucie, wynikające z uchwał organów Spółdzielni i przez nią naliczane,
5. uczestniczyć w wydatkach związanych z:
  - a. nabyciem gruntów lub przekształceniem wieczystego użytkowania gruntów na własność, w części przypadającej na jego lokal,

- b. budową, rozbudową i ulepszeniem infrastruktury technicznej w części wspólnej nieruchomości,
  - c. eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, nieruchomości wspólnych i stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu,
6. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej, w tym zwłaszcza o zmianie adresu zamieszkania (do korespondencji). Niepodjęcie pisma skierowanego listem poleconym za pokwitowaniem, w wyniku nie zgłoszenia zmiany adresu lub nie podjęcia awiza w terminie, uważa się za doręczone skutecznie i prawidłowo,
  7. korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
  8. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu poprzez złożenie stosownych oświadczeń,
  9. zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
  10. przestrzegać regulaminu ładu i porządku domowego,
  11. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
  12. udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
  13. udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
  14. udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
  15. udostępnić lokal w celu zainstalowania lub wykonania napraw urządzeń pomiarowych podzielnikowych dotyczących zużycia wody, ciepła i gazu, jak również umożliwić kontrolę legalizacji urządzeń i przyrządów oraz odczyt ich wskazań,
  16. podejmować korespondencję Spółdzielni, a w przypadku dyspozycji kierowania korespondencji na inny wskazany adres, ponosić dodatkowe koszty jej wysyłki,
  17. wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

Wymienione powyżej w punktach 1-17 obowiązki członków Spółdzielni dotyczą również właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.

#### § 8.

##### **Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:**

1. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
2. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
3. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
4. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
5. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
6. wystąpienia ze Spółdzielni za wypowiedzeniem, członka będącego właścicielem lokalu,
7. śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
8. utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni,

### § 9.

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą zarządu Spółdzielni skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

### § 10.

#### **Skreślenie z rejestru członków:**

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć (ustanie członkostwa).
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.
3. Skreślenia z rejestru członków dokonuje Zarząd Spółdzielni na podstawie stwierdzenia, okoliczności wymienionych w ust. 1 i 2.

## **ROZDZIAŁ 2. WPISOWE I UDZIAŁY**

### § 11.

1. Osoby, które uzyskały członkostwo po dniu 9 września 2017 roku nie wnoszą wpisowego i udziału.
2. Jeżeli członkostwo ustało przed dniem 9 września 2017 roku udział podlega zwrotowi w terminie 3 miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.
3. Po śmierci członka udziały, o których mowa w ust. 2 Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
5. Zgodnie z art. 1 ust 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy Prawo spółdzielcze (Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, Dz.U. 1982 nr 30 poz. 210 z późn. zm., zwanym dalej prawem spółdzielczym), dotyczących udziałów i wpisowego, nie stosuje się.

## **DZIAŁ III ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### § 12.

1. Organami spółdzielni są:
  1. Walne Zgromadzenie Członków
  2. Rada Nadzorcza,
  3. Zarząd,

## **ROZDZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW**

### § 13.

Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie Członków. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą uprawnienia opisane w art. 38 § 1 Ustawy z dnia 16.09.1982 r, Prawo Spółdzielcze.

1. Walne Zgromadzenie Członków zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie Członków także na żądanie:
  - 2.1. Rady Nadzorczej,
  - 2.2 co najmniej 1/5 ogółu członków spółdzielni  
Walne Zgromadzenie zwołane na żądanie w / w uprawnionych Zarząd zwołuje w terminie nie przekraczającym 4 tygodni od dnia złożenia pisemnego wniosku
3. Jeżeli żądający zwołania Walnego Zgromadzenia Członków zażądają umieszczenia w porządku obrad konkretnej sprawy winni wystąpić z tym żądaniem do Zarządu w terminie 15 dni przed terminem odbycia Walnego Zgromadzenia Członków
4. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków zawiadamia się członków, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem zebrania.
4. O terminie, miejscu, porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków i miejscu wyłożenia dokumentacji Zarząd zawiadamia ogół członków poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków.
5. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw na porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Żądanie takie powinno być zgłoszone co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

#### § 14.

1. Walne Zgromadzenie Członków może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 16 ust.5 i 7.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni..
3. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów, z wyjątkiem spraw, gdy ustawa wymaga kwalifikowanej większości głosów. Przy podejmowaniu uchwał w głosowaniu jawnym lub tajnym uwzględnia się głosy za i przeciw uchwale przy dopuszczeniu możliwości głosowania za, przeciw i wstrzymania się od głosu.
4. Większość kwalifikowana wymagana jest :
  - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu
  - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o połączeniu Spółdzielni
  - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o odwołaniu członków Rady Nadzorczej
  - 3/4 głosów w przypadku likwidacji Spółdzielni
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwoływania ich członków. Na żądanie 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się wybory tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

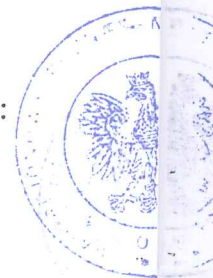
#### § 15.

1. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu.

3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in.:
  - a. imię, nazwisko i adres lokalu członka udzielającego pełnomocnictwa,
  - b. imię i nazwisko pełnomocnikaoraz ma być podpisane w sposób czytelny (imieniem i nazwiskiem) przez członka udzielającego pełnomocnictwa. Pełnomocnictwo może być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem.
5. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia,
6. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
7. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.

#### § 16.

1. Walne Zgromadzenie Członków otwiera przewodniczący Rady lub wyznaczony przez Radę jej przedstawiciel. Członkowie dokonują wyboru Prezydium Zebrania w składzie:
  - Przewodniczący obrad,
  - Sekretarz,
  - Dwoch asesorówi przyjmują szczegółowy porządek obrad. Tak ukonstytuowane Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia Członków.
2. Walne Zgromadzenie Członków może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia Członków, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Członkowie Spółdzielni obecni na Walnym Zgromadzeniu Członków wybierają ze swego grona:
  - 3.1. 3-osobową komisję skrutacyjno-mandatową, której zadaniem jest: sprawdzenie czy listy obecności członków są kompletne, zbadanie ważności ich mandatów, dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia Członków obliczenia wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzeniem głosowania.
  - 3.2. 3-osobową komisję uchwał i wniosków dla rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków, projektów uchwał w celu przedłożenia ich Walnemu Zgromadzeniu Członków.
  - 3.3. inne komisje w razie potrzeby.
4. Każda komisja spisuje protokół ze swojej działalności, który podpisany przez przewodniczącego, sekretarza i członka komisji, przewodniczący komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia Członków.
5. Przewodniczący komisji składają sprawozdania z czynności komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu Członków.
6. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków otwiera dyskusję udzielając członkom głosu w





- kolejności zgłaszania się, za zgodą obecnych dyskusja może być przeprowadzana nad kilku punktami porządku obrad łącznie.
7. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
  8. Po wyczerpaniu dyskusji w sprawach objętych porządkiem obrad, przewodniczący udziela głosu Przewodniczącemu Komisji Uchwał i Wniosków, który referuje wnioski i projekty uchwał.
  9. Przedstawione projekty przewodniczący poddaje pod głosowanie jawne.
  10. Sprawy nie objęte niniejszym statutem rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia Członków zgodnie z ustawą i statutem oraz przyjętymi powszechnie zasadami obradowania.
  11. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia Członków.
  12. Obrady Walnego Zgromadzenia są protokołowane. Protokół podpisuje przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.

## ROZDZIAŁ 2. RADA NADZORCZA

### § 17.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada składa się z 3 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie Członków.
3. Kadencja Rady trwa 3 lata, nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne jej kadencje. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w formie miesięcznego ryczału odpowiednio: Przewodniczący 1/3 , a pozostali członkowie 1/4 minimalnego wynagrodzenia.
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia Członków, na którym ogłoszono jej skład, do Walnego Zgromadzenia Członków odbytego po 3 latach.
5. Członkowie Spółdzielni nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej jeżeli są dłużnikami Spółdzielni więcej niż jeden miesiąc z tytułu opłaty miesięcznej.
7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące etatowymi pracownikami Spółdzielni i osoby świadczące umowę zlecenie lub umowę o dzieło na rzecz Spółdzielni.

### § 18.

1. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go, śmierci lub utraty mandatu na jego miejsce - do końca kadencji – wchodzi członek, który uzyskał kolejno największą liczbę głosów na ostatnim Walnym Zgromadzeniu wyborczym i wyraża zgodę na pracę w Radzie Nadzorczej.

### § 19.

1. Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków.

## ROZDZIAŁ 3. ZARZĄD

### § 20.

1. Zarząd składa się z trzech osób – Prezesa, Zastępcy Prezesa i Członka Zarządu.
2. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje Prezesa, Zastępcę Prezesa i Członka Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia,



3. Z członkiem Zarządu zatrudnionym w spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

#### **§ 21.**

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji administracyjnych, technicznych i finansowych nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów, w tym między innymi:
  - 2.1. Podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do spółdzielni, zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu, ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności
  - 2.2. Sporządzanie projektu planu gospodarczego działalności spółdzielni
  - 2.3. Prowadzenie gospodarki spółdzielni w ramach uchwalonego planu i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 2.4. Sporządzanie rocznych sprawozdań oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu
  - 2.5. Zabezpieczenie majątku spółdzielni
  - 2.6. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia
3. W sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oświadczenie woli składa Prezes Zarządu i osoba upoważniona przez Radę Nadzorczą.

### **DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE**

#### **§ 22.**

Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### **§ 23.**

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 60 dni od dnia ich złożenia, a w sprawach o złożonym stopniu trudności termin ten wynosi 90 dni. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni od jej rozpatrzenia.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w ciągu 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

#### **§24.**

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu 14 dni od jej rozpatrzenia,
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli

zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§25.

Członkowi przysługuje odwołanie w sprawach między członkiem a spółdzielnią do organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie, w terminie 14 dni od daty otrzymania (decyzji) uchwały.

1. Organ rozpatrujący odwołanie zobowiązany jest rozpatrzyć sprawę w terminie 3 miesięcy. O sposobie załatwienia należy zawiadomić zainteresowanego w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały wraz z uzasadnieniem. Powyższy termin nie dotyczy odwołań do Walnego Zgromadzenia Członków. Od uchwały Rady Nadzorczej przysługuje członkowi odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od daty otrzymania uchwały.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem. Członek ma prawo być obecnym na jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania i je popierać.
3. O terminie Walnego Zgromadzenia Członków odwołujący się powinien być zawiadomiony przez Zarząd pisemnie pod wskazanym przez niego w odwołaniu adresem co najmniej 7 dni przed jego zwołaniem. Jeżeli zainteresowany prawidłowo zawiadomiony na obrady nie przybędzie Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.
5. O uchwale Walnego Zgromadzenia Członków odwołujący powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od jej podjęcia.
6. Decyzja organu odwoławczego jest decyzją ostateczną. O ile odwołanie nie zostanie wniesione w terminie określonym w ust. 1, decyzja uprawomocnia się i może być wykonana.
7. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w ust. 1 i 2 jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

## 2. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

### DZIAŁ I. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU

#### § 26.

Zasady ustalania, funkcjonowania i wygasania spółdzielczego lokatorskiego prawo do lokalu mieszkalnego zostały określone w art. 9 - 16 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### DZIAŁ II. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

#### § 27.

Zasady dotyczące Spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu zostały określone w art. 17<sup>1</sup> - 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### DZIAŁ III. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI

#### § 28.

Zasady dotyczące Spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu zostały określone w art. 18 - 27<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### DZIAŁ IV. WYNAJEM I SPRZEDAŻ LOKALI

#### § 29.

Spółdzielnia może wynajmować lokale osobom fizycznym lub prawnym. Do wynajmu lokali mieszkalnych stosuje się przepisy ustawy z dnia 21.06.2001r. O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. nr.71 poz.733 z późniejszymi zmianami), natomiast do lokali o innym przeznaczeniu przepisy Kodeksu cywilnego (Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny, Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93 z późn. zm.).

#### § 30.

Spółdzielnia może dokonywać sprzedaży lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu. Szczegółowe zasady wynajmu i sprzedaży lokali określają odpowiednie regulaminy Spółdzielni.

#### § 31.

Dochody z prowadzonej działalności gospodarczej, są rozdysponowane zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia oraz zgodnie z art. 5 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

## DZIAŁ V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### § 32.

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze.
  - 1.1. Fundusz udziałowy
  - 1.2. Fundusz zasobowy
  - 1.3. Fundusz wkładów mieszkaniowych
  - 1.4. Fundusz wkładów budowlanych
  - 1.5. Fundusz remontowy
2. Spółdzielnia może tworzyć fundusze celowe w miarę potrzeby na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

### § 33.

1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg następującej kolejności
  - 1.1. Fundusz zasobowy.
  - 1.2. Fundusz udziałowy.
  - 1.3. Fundusz wkładów mieszkaniowych.
  - 1.4. Fundusz wkładów budowlanych.

### § 34.

1. Roszczenia byłego członka Spółdzielni do części funduszu zasobowego i pozostałego majątku są wymagalne po otwarciu likwidacji lub upadłości wg zasad obowiązujących w tym zakresie.

### § 35.

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w Statucie obowiązują odrębne przepisy.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy .
3. Rada Nadzorcza może określić szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni.

## DZIAŁ VI. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

### § 36.

Osoby będące właścicielami lokali lub posiadający prawa do lokali w zasobach Spółdzielni, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu są obowiązani:

1. w pełni pokrywać wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz zobowiązań spółdzielni z innych tytułów, a w szczególności: spłaty odsetek i kredytów, gwarancji i poręczeń, kosztów określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, odsetki ustawowe, umowne i od należności państwowych, przedsięwzięć termomodernizacyjnych, budżetowe oraz należności wynikające z art. 6 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie ze Statutem.

- a. Koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi odnoszone są do lokalu, przy zapewnieniu pełnego pokrycia kosztów związanych z dostawą mediów i usług, utrzymaniem prawidłowego stanu technicznego budynku umożliwiającego jego odtworzenie, partycypacją w kosztach administracji i zarządu nieruchomością oraz działalnością społeczną i oświatowo-kulturalną.
- b. Odniesienie kosztów na jednostkę fizyczną (osoba, powierzchnia, wskazanie urządzenia pomiarowego, podzielnika kosztów, standardu wyposażenia mieszkania i budynku, charakteru lokalu, lokalizacja itp.) i wynikające z tego opłaty przy uwzględnieniu zatwierdzonego planu gospodarczego i zawartych umów określa i realizuje Zarząd z uwzględnieniem zobowiązań wynikających z § 7 ust.3 i §12 statutu.
- c. Rada Nadzorcza może ustalić pobieranie indywidualnych opłat od członków za czynności nie ujęte w kosztach działalności Spółdzielni.

#### § 37.

Członkowie uczestniczą w spłacie kredytu i odsetek zaciągniętego na budowę ich zadania inwestycyjnego przypadającym na dany lokal w wysokości i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą lub innych unormowań prawnych umożliwiających obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.

#### § 38.

1. Opłaty, o których mowa w §35 i § 36, członek uiszcza co miesiąc do 20 dnia każdego miesiąca.
2. Od nie wpłacanych terminowo należności, o których mowa w § 35 i § 36, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe Zgodnie z Regulaminem naliczania i anulowania odsetek od nieterminowo płaconych czynszów.
3. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
4. Dodatkowe wyposażenie lokalu stanowi własność członka i podlega rozliczeniu przez członka opuszczającego z członkiem obejmującym lokal. W przypadku braku porozumienia, pośrednikiem jest Zarząd Spółdzielni tylko w zakresie wydanych zezwoleń na dodatkowe wyposażenie.

## DZIAŁ VII. WKŁADY CZŁONKOWSKIE

### **ROZDZIAŁ 1. WKŁADY MIESZKANIOWE**

#### § 39.

Wysokość wkładu mieszkaniowego każdorazowo określa Zarząd Spółdzielni, kierując się znaną wartością rynkową, stosując odpowiednio dyspozycję art.6 ust.2 i art. 10 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 40.

1. Zwrot wkładu mieszkaniowego stanowi należność odpowiadającą równowartości lokalu jaką stanowił wkład mieszkaniowy w dacie przydziału lokalu z uwzględnieniem wymogów określonych ustawą.
2. W przypadku nie uiszczenia pełnego wkładu mieszkaniowego przez członka zwalnającego mieszkanie, z równowartości, o której mowa w pkt. 1. potrąca się

zwaloryzowaną nie wpłaconą część wkładu.

#### § 41.

1. Wkład mieszkaniowy, względnie zaliczkę członek obowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu mieszkalnego w wysokości określonej w § 38 i § 39 Statutu.
2. Z równowartości wkładu mieszkaniowego potrąca się wszystkie należności obciążające ten lokal i członka.

### **ROZDZIAŁ 2. WKŁADY BUDOWLANE**

#### § 42.

Wysokość wkładu budowlanego i jego równowartość określa każdorazowo Zarząd Spółdzielni, kierując się znaną wartością rynkową, stosując odpowiednią Dyspozycję z art.17<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 43.

Równowartość wkładu budowlanego ustala się poprzez przeliczenie wniesionego wkładu budowlanego stosując odpowiednio dyspozycję art.17<sup>11</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 44.

Zaliczka na wkład budowlany nie może być mniejsza od kwoty wypłaconej z tytułu wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu oraz od kwoty określonej przez kredytodawcę.

#### § 45.

Wkład względnie zaliczkę członek zobowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu w wysokości określonej w § 42 i § 43 Statutu.

#### § 46.

Z równowartości wkładu ustalonego zgodnie z § 42 i § 43 Statutu potrąca się wszystkie należności obciążające ten lokal i członka na rzecz Spółdzielni.

### **DZIAŁ VIII. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA**

#### § 47.

Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni.

#### § 48.

Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcem członka - osoby prawnej, powinna być dokonana:

1. z tytułu wkładu mieszkaniowego - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od opróżnienia lokalu (zgodnie z art.11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) i pozostawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni po potrąceniu wszelkich zobowiązań wobec Spółdzielni z innych tytułów wraz z odsetkami;
2. z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego - nie później niż w ciągu 1 miesiąca od daty sprzedaży lokalu przez

Spółdzielnię po potrąceniu wszelkich zobowiązań wobec Spółdzielni z innych tytułów wraz z odsetkami ale nie później niż w ciągu 6 miesięcy od opróżnienia lokalu

### 3. CZĘŚĆ POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 49.

Statut wchodzi w życie z dniem zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym

#### § 50.

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

#### § 51.

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym lub w przypadku konieczności w prasie.

Ostrów Wlkp. dnia 18 czerwca 2018 r.

**SĄD REJONOWY**  
Poznań - Nowe Miasto i Wilda  
w Poznaniu  
IX Wydział Gospodarczy -  
Krajowego Rejestru Sądowego  
61-003 Poznań, ul. Chlebowa 4/8  
BOI - tel. 61-64-09-000

Statut wpisano do rejestru *Pnedsiębiorców*  
Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda  
w Poznaniu pod poz.  
KRS. *0000169689* dnia *15.12.2022*  
Poznań, dnia *28.09.2023*  
**P.O. STAZYSTY**  
Sobowódzka Sędziowa  
Natalia Nowak

Zaświadcza się, że statut odpowiada co do treści statutowi objętemu treścią wpisu.