## III. Prawa i obowiązki członków

### § 10

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługują prawa określone przepisami Ustaw Spółdzielczych, w tym w szczególności:
   1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych;
   2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni, a w szczególności do uczestniczenia z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu ~~i Zebraniu Członkowskim Nieruchomości;~~
   3) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
   4) z zastrzeżeniem ust. 3 – prawo zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, fakturami i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi oraz prawo otrzymania odpisów powyższych dokumentów na wniosek członka;
   5) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów;
   6) prawo przeglądania rejestru członków Spółdzielni oraz prawo przeglądania własnych akt członkowskich prowadzonych przez Spółdzielnię;
   7) prawo do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu bądź z dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie członka;
   8) prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób terminach określonych w Statucie;
   9) prawo do korzystania wraz z innymi uprawnionymi osobami z urządzeń i usług Spółdzielni przeznaczonych dla tych osób;
   10) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni;
   11) prawo do wystąpienia z wnioskiem o zawarcie umowy, której przedmiotem jest:
      a) przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
      b) przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
      c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego w przypadku jeżeli członkowi przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu;
   12) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat oraz kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali w postępowaniu

1. Zakres obowiązków obciążających Spółdzielnię w dziedzinie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
2. Zakres obowiązków obciążających osoby, którym przysługują prawa do lokali, w zakresie napraw i modernizacji lokali określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest do egzekwowania od wykonawców robót budowlanych zlecanych przez Spółdzielnię napraw polegających na usunięciu wad wykonanych robót, ujawnionych w okresie gwarancji lub rękojmi.
4. Naprawy, o których mowa w ust. 1, finansowane są z funduszu remontowego.
5. Naprawy, o których mowa w ust. 2, finansowane są przez osoby uprawnione do lokali.
6. Z zastrzeżeniem zachowania bezpieczeństwa obiektów budowlanych oraz przepisów sanitarno-epidemiologicznych, Spółdzielnia może uzależnić wykonanie napraw, o których mowa w ust. 1, od uprzedniego wykonania przez osobę uprawnioną do lokalu zobowiązań z tytułu opłat związanych z używaniem lokalu.
7. Spółdzielnia obciąża poniesionymi kosztami robót budowlanych i innych prac osoby odpowiedzialne za niewłaściwe korzystanie z lokali, niszczenie mienia lub nielegalne prowadzenie robót budowlanych. Powyższego postanowienia nie stosuje się jeżeli w normalnym toku działalności Spółdzielni nie można ustalić tożsamości osoby odpowiedzialnej za powyższe czyny.

**§ 45**

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu, usunięcia awarii lub modernizacji Spółdzielnia ma prawo żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w dniach i godzinach uprzednio uzgodnionych ze Spółdzielnią w celu wykonania koniecznych robót.
2. Jeżeli rodzaj robót lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby zajmujące lokal (budynek) obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni przenieść się do lokalu zamiennego, a w razie niemożności dostarczenia takiego lokalu – do pomieszczenia zastępczego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych, nie dłuższy niż 12 miesięcy. Właściwości lokalu zamiennego określają przepisy prawa.
3. W okresie zamieszkiwania w lokalu zamiennym lub pomieszczeniu zastępczym członek wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu lub pomieszczenia.

## XII. Organy Spółdzielni

**§ 46**

1. Organami Spółdzielni są:
   1) Walne Zgromadzenie,
   2) Rada Nadzorcza,
   3) Zarząd,
   4) ~~Zebrania Członkowskie Nieruchomości.~~

1) większości 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie:
   a. likwidacji Spółdzielni,
   b. przywrócenia działalności Spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
   c. przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni,
   d. zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
2) większości 2/3 głosów dla uchwały w przedmiocie:
   a. zmiany Statutu,
   b. odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji,
   c. odwołania członka Zarządu, który nie uzyskał absolutorium,
   d. połączenia Spółdzielni.

6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członków organów Spółdzielni oraz głosowania wniosku o udzielenie absolutorium członkom Zarządu. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
7. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu może odbywać się w drodze elektronicznej.
8. Zasady głosowania w formie elektronicznej są następujące:
   1) członek spółdzielni otrzyma urządzenie umożliwiające elektroniczne głosowanie zawierające przycisk "za", "przeciw" i "wstrzymujący się,
   2) Komisja Mandatowo-Skrutacyjna powoływana na podstawie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia, o którym mowa w § 48 pkt 13 Statutu, sprawdza czy każdy członek spółdzielni posiada urządzenie umożliwiające mu prawidłowe elektroniczne głosowanie; Komisja współuczestniczy również w testowaniu urządzeń i w instruktażu członków do ich prawidłowego użycia w trakcie elektronicznego glosowania,
   3) głosowanie elektroniczne odbywa się poprzez naciśnięcie odpowiedniego przycisku "za", "przeciw" łub "wstrzymującego się",
   4) komisja Mandatowo-Skrutacyjna na bieżąco kontroluje i ocenia prawidłowość elektronicznego głosowania,
   5) z każdego głosowania Komisja Mandatowo-Skrutacyjna sporządza protokół, który podpisują członkowie Komisji i przekazują go Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia który odczytuje wyniki głosowania. ”

**§ 53**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy Spółdzielni. Odpis uchwał Walnego Zgromadzenia wywiesza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni z zastrzeżeniem ochrony danych osobowych, a ponadto uchwały mogą być publikowane w biuletynie wydawanym przez Spółdzielnię oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

2. Kadencja nowo wybranego członka Rady Nadzorczej kończy się w dniu, w którym miała się skończyć kadencja członka, który mandat utracił.

**§ 62**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
   1) uchwalanie rocznych planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
   2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
      a. badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
      b. dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
      c. przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków;
   3) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
   4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, z zastrzeżeniem, że w przypadku obciążenia nieruchomości hipoteką na zabezpieczenie zaciąganego przez Spółdzielnię kredytu na potrzeby danej nieruchomości niezbędna jest pisemna zgoda większości członków lub osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali w budynku na tej nieruchomości lub z którymi zawarto umowę o budowę lokali na tej nieruchomości,
   5) uchwalanie regulaminu organizacyjnego oraz 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 lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych
   9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
   10) [ uchylono ],
   11) uchwalanie regulaminu przyjmowania w poczet członków oraz zawierania z członkami umów o budowę lokali,
   12) uchwalanie regulaminu ustalania zakresu obowiązków Spółdzielni, członków i innych osób zobowiązanych w zakresie utrzymania, remontów i modernizacji lokali oraz ustalania i rozliczania kosztów z tym związanych,

13) wybór biegłego rewidenta badającego sprawozdania finansowe Spółdzielni,

14) uchwalanie regulaminu ustalania i rozliczania kosztów realizacji zadań inwestycyjnych oraz kosztów przypadających na poszczególne lokale,

15) uchwalanie regulaminów określających zasady wyboru wykonawców robót inwestycyjnych i modernizacyjnych oraz robót remontowo-budowlanych i usług związanych z eksploatacją,

16) ~~uchwalanie regulaminu Zebrań Członkowskich Nieruchomości,~~

17) uchwalanie regulaminu porządku domowego,

18) uchwalanie regulaminu szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali,

19) [ uchylono ]

20) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,

21) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,

22) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie (§49),

23) Występowanie do Zarządu z wnioskiem, o którym mowa w § 15 ust. 1

24) uchwalanie regulaminów tworzenia i gospodarowania funduszami,

25) uchwalanie regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni oraz innych regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Zarządu,

26) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny i nadzór nad wykonaniem zaleceń pokontrolnych,

27) ~~rozpatrywanie odwołań od uchwał Zebrań Członkowskich Nieruchomości;~~

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
4. Ustala się wysokość wynagrodzeń ryczałtowych członków Rady Nadzorczej w oparciu o minimalne wynagrodzenie za pracę ustalane na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. nr 200 poz. 1679 z p.zm., lub ustawy ją zastępującej), w następujący sposób:
    1) Przewodniczący Rady Nadzorczej - 55% minimalnego wynagrodzenia za pracę
    2) Z-Ca Przewodniczącego - 45% minimalnego wynagrodzenia za pracę
    3) Sekretarz - 45% minimalnego wynagrodzenia za pracę
    4) Przewodniczący Komisji - 40% minimalnego wynagrodzenia za pracę
    5) Pozostali członkowie - 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę
    6) Dodatek za protokołowanie posiedzeń - 13% minimalnego wynagrodzenia za pracę
5. Ustala się następujące warunki wypłaty miesięcznego ryczałtu:
    1) w przypadku nieobecności członka na posiedzeniu Rady Nadzorczej w danym miesiącu ryczałt nie przysługuje,

pracy lub kontrakt menedżerski na zasadach umowy cywilno-prawnej.

4. W przypadku odwołania z funkcji członka Zarządu przez Radę Nadzorczą, bez równoczesnego rozwiązania z nim stosunku pracy, prawo rozwiązania stosunku pracy z byłym członkiem Zarządu przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

**§ 69**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
   1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęć w poczet członków Spółdzielni oraz zawierania umów dotyczących praw do lokali,
   2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
   3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
   4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
   5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie do zaopiniowania Radzie Nadzorczej i zatwierdzania przez Walne Zgromadzenie,
   6) zwoływanie Walnych Zgromadzeń ~~i Zebrań Członkowskich Nieruchomości,~~
   7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
   8) udzielanie pełnomocnictw.
3. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

**§ 70**

1. Zarząd wieloosobowy pracuje w szczególności kolegialnie, na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarządu wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu. Posiedzenia Zarządu są protokołowane.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

**§ 71**

Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).

**§ 72**

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do wykonywania czynności prawnych związanych z bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

## D. **Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu**

### § 73

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności, występując równocześnie z wnioskiem do najbliższego Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o odwołaniu zawieszonego członka Rady bądź o uchyleniu zawieszenia.
5. W przypadku zawieszenia więcej niż 2 członków Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie zwołuje się nie później niż przed upływem 3 miesięcy od daty zawieszenia trzeciego członka.
6. Członkowie rady nadzorczej powinni zachować w poufności wszelkie informacje dotyczące działalności spółdzielni mogące mieć wpływ na zachowanie jej konkurencyjności.

### § 74

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby w rozumieniu Ustawy będące, osobami bliskimi członków Zarządu lub kierowników bieżącej działalności gospodarczej

### § 75

Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzona działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

## E. ~~**Zebranie Członkowskie Nieruchomości**~~

### ~~§ 76~~

1. ~~Członkowie, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub odrębna własność lokalu w poszczególnych nieruchomościach, w których położonych jest co najmniej 8 lokali~~

mieszkalnych, tworzą Zebranie Członkowskie Nieruchomości.

2. Zebranie Członkowskie Nieruchomości zwoływane jest z inicjatywy przynajmniej 10% liczby uprawnionych do udziału w Zebraniu Członkowskim Nieruchomości – nie mniej jednak niż 5 osób, , może być również zwołane przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.

3. W razie gdy Zebranie Członkowskie Nieruchomości zwoływane jest z inicjatywy członków, o jego terminie członkowie ci zawiadamiają Zarząd i Radę Nadzorczą co najmniej na 7 dni przed terminem Zebrania.

4. Zebranie Członkowskie Nieruchomości jest zdolne do podejmowania decyzji, wniosków i opinii przy obecności przynajmniej 10% liczby uprawnionych do udziału w Zebraniu Członkowskim Nieruchomości, nie mniej jednak niż 5 osób.

5. Decyzje, wnioski i opinie Zebrania Członkowskiego Nieruchomości podejmowane są w głosowaniu jawnym. Na wniosek co najmniej 3 osób uczestniczących w Zebraniu głosowanie odbywa się w sposób tajny.

**§ 77**

1. Do uprawnień Zebrania Członkowskiego Nieruchomości należy:

1) wnioskowanie o zmianę przeznaczenia pomieszczeń wspólnego użytkowania,

2) wnioskowanie w sprawie sposobu wykorzystania funduszu remontowego, w części pochodzącej z odpisów dokonywanych w ciężar opłat za lokale położone w nieruchomości,

3) opiniowanie pracy gospodarzy domów oraz składanie wniosków o zastosowanie wobec nich kary lub nagrody,

4) opiniowanie pracy administratorów nieruchomości oraz osób lub firm wykonujących prace związane z konserwacją nieruchomości,

5) opiniowanie spraw związanych z wynajmowaniem lokali użytkowych w nieruchomości oraz położonych w niej lokali mieszkalnych, przeznaczonych na działalność gospodarczą,

6) podejmowanie innych wniosków kierowanych do Zarządu Spółdzielni w sprawach dotyczących nieruchomości, na której położony jest dany budynek, oraz w sprawach innych nieruchomości Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego użytkowania,

7) [uchylono]

2. Organ Spółdzielni, do którego kierowana jest opinia lub wniosek Zebrania Członkowskiego Nieruchomości, w sprawach o których mowa w ust. 1, obowiązany jest tę opinię lub wniosek rozważyć i o sposobie ich wykorzystania powiadomić wnioskodawców w terminie do 60 dni.

3. Przepisy §§ 76 i 77 stosuje się odpowiednio do osób oczekujących finansujących daną inwestycję.

4. Szczegółowe zasady i tryb działania Zebrania Członkowskiego Nieruchomości określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.