

STATUT
Spółdzielni Mieszkaniowej
DOM DLA MŁODYCH

[tekst Statutu, uwzględniający zmiany dokonane uchwałami nr 16/2024 i 17/2024 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z dnia 28 czerwca 2024]

**ZMIANY DO STATUTU NA WALNE ZGROMADZENIE
CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI W DNIU 11-12 CZERWCA 2025**

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) ~~Zebrań Członkowskie Nieruchomości.~~

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 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 sprawozdań finansowych,
- 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, uchwalanie regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni~~
 - 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 ustalone 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 protokolowanie 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.

§ 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 wyrządzoną 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.~~

XIII. Gospodarka Spółdzielni

§ 78

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy