

# **S T A T U T**

## **Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domów Jednorodzinnych "Ławica - Zachód" w Poznaniu (tekst jednolity)**

### **stan prawny po zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na dzień 9 września 2017r.**

Podstawę opracowania niniejszego Statutu stanowią:

- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r.o spółdzielniach mieszkaniowych tj. Dz. U. z 2013r. poz.1222, z 2015r. poz.201, z 2017r. poz.1442, 1596., Dz.U. z 2018 poz.582.
- Ustawa z dnia 16 września 1982r. – Prawo Spółdzielcze tj. Dz.U. z 2017r. poz.1560.

#### **I. Postanowienia ogólne**

##### **§ 1**

Nazwa Spółdzielni brzmi : Spółdzielnia Mieszkaniowa Budowy Domów Jednorodzinnych "Ławica - Zachód" w Poznaniu.

Skrócone brzmienie: SMBDJ „Ławica-Zachód” w Poznaniu.

##### **§ 2**

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Poznań.
2. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

##### **§ 3**

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest budowanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów lub budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych celem ustanowienia odrębnej własności lokali i współwłasności nieruchomości.
3. Dla realizacji swoich zadań Spółdzielnia :
  - a/ nabywa własność lub użytkowanie wieczyste potrzebnych jej gruntów;
  - b/ buduje domy jednorodzinne i lokale w małych domach mieszkalnych, zwane dalej "domami" oraz niezbędne urządzenia pomocnicze i gospodarcze;
  - c/ w miarę potrzeby organizuje i prowadzi produkcję związaną bezpośrednio z realizacją budowy.

## **II. Członkowie**

### **§ 4**

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i współwłasności nieruchomości (ekspektatywa własności),
2. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych i osoby nie mające zdolności do czynności prawnych nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni biorą one udział przez swoich przedstawicieli ustawowych.
3. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie jeżeli prawo do domu lub lokalu przysługuje im wspólnie lub jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności domu lub lokalu.
4. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje ekspektatywa własności domu lub lokalu.

### **§ 5**

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą zawarcia przez osobę fizyczną lub prawną ze Spółdzielnią umowy o budowę domu lub mieszkania tj. nabycia ekspektatywy własności przy zachowaniu jednego z warunków:
  - a) zgromadzenia środków na wkład budowlany, względnie zaliczki na wkład budowlany,
  - b) wykazania prawa do domu lub jego części wynikającego z następstwa prawnego, a w szczególności:
    - spadkobrania
    - darowizny
    - wskazania przez członka swego następcy prawnego,
    - przekształcenia osoby prawnej
    - przejęcia prawa w trybie art. 984 kpc.
2. Jeżeli ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa własności lub współwłasności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

### **§ 6**

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności/ współwłasności domu /lokalu, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę domu lub lokalu zobowiązującą strony do przeniesienia na członka własności, współwłasności nieruchomości. Umowa zawarta zostaje w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Umowa o której mowa w ustępie 1 zgodnie z art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zawiera:
  - a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie na jej rzecz prawa własności lub współwłasności domu/ lokalu i działki , do pokrycia kosztów budowy zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej nieruchomość (działka wraz z budynkiem) przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
  - b) rodzaj, położenie i powierzchnię domu lub lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
  - c) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego stanowiącego podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy,
  - d) zasady ustalenia wkładów budowlanych i rozliczenia kosztów budowy,

- e) tryb i terminy realizacji przedmiotu umowy,
  - f) obowiązki stron.
3. Osoba zawierająca umowę składa do akt Spółdzielni dane informacyjne dotyczące między innymi: imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę, adres zamieszkania, adres korespondencyjny, numeru dowodu osobistego, PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej, numer telefonu, adres email.
  4. Z chwilą zawarcia umowy, której przedmiotem jest ustanowienie odrębnej własności powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
  5. Umowa zbycia ekspektatywy własności zawierana jest w formie aktu notarialnego. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
  6. Umowa o budowę domu lub mieszkania może być rozwiązana w drodze wypowiedzenia:
    - przez osobę która umowę zawarła
    - przez Spółdzielnię, gdy osoba która umowę zawarła lub jej następca prawny z przyczyn leżących po ich stronie nie dotrzymali warunków określonych w umowie, a bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub przeniesienie własności domu i działki, lokalu byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
  7. Umowa, o której mowa w ust.1 może ulec rozwiązaniu przez członka lub Spółdzielnię na warunkach w niej określonych.

### **III. Prawa i obowiązki członków**

#### **§ 7**

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. W zakresie ustalonym postanowieniami statutu członkowi przysługuje :
  - 1/ prawo uzyskania przydziału działki pod budowę domu, a po jego wybudowaniu do stanu surowego zamkniętego, prawo do przeniesienia własności przydzielonej działki i postawionego na niej domu pod warunkiem rozliczenia kosztów budowy;
  - 2/ prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z urządzeń i usług Spółdzielni;
  - 3/ prawo brania udziału w życiu Spółdzielni, a w szczególności uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu z głosem decydującym;
  - 4/ czynne i bierne prawo wyborcze;
  - 5/ prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie
    - nieodpłatnie,
    - kopii z uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi – odpłatnie, a koszty sporządzenia kopii pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
  - 6/ prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
  - 7/ prawo do swobodnego zbycia ekspektatywy prawa własności .
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesami Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa ma formę pisemną i zawiera uzasadnienie.

4. Członek może uzyskać prawo własności więcej niż jednego domu lub lokalu mieszkalnego na zasadach odrębnej własności lokalu.

## § 8

Członek obowiązany jest :

- 1/ wnieść wkład budowlany w wysokości i terminie wskazanym przez Spółdzielnię,
- 2/ uczestniczyć w spłacie kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę (realizację zadania inwestycyjnego) oraz pokrywać koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielni w części przypadającej na jego budynek / lokal, koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu;
- 3/ przejąć zobowiązania przypadające na niego w wyniku przekazania mu domu / lokalu, przejąć własność domu/ lokalu i działki oraz uzupełnić wkład budowlany również po przeniesieniu na niego własności o środki przeznaczone na budowę infrastruktury osiedla do wysokości niezbędnej dla całkowitego jej zakończenia;
- 4/ dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego zabezpieczenie,
- 5/ stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni,

## § 9

1. Wnioski członków powinny być rozstrzygane przez Zarząd w ciągu 30 dni od daty ich złożenia, o ile postanowienia szczególne nie stanowią inaczej.
2. Od uchwały Zarządu w sprawach, wynikających ze stosunku członkostwa przysługuje członkowi odwołanie do Rady w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą na najbliższym jej posiedzeniu.
3. Od uchwały Rady podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania uchwały. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, o ile zostało złożone co najmniej na 14 dni przed jego zwołaniem.
4. Postanowienia niniejszego paragrafu nie naruszają uprawnień członków do rozstrzygania spraw spornych ze Spółdzielnią na drodze sądowej.
5. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

## § 10

1. Uchwała Rady podjęta w trybie odwoławczym lub uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w trybie postępowania wewnątrz-spółdzielczego.
2. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

### **A. Wkłady budowlane**

## § 11 (wykreślony)

## § 12

1. Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez członka Spółdzielni na pokrycie pełnego kosztu działki i budowy domu lub lokalu. Wkład budowlany obejmuje proporcjonalnie przypadający na członka koszt działki, koszt wszystkich robót wykonanych w związku z budową domu na działce i koszty wynikłe z realizacji infrastruktury zadania wchodzącego w skład osiedla.
2. Zasady ustalania wysokości wkładów budowlanych i rozliczania kosztów budowy uchwała Walne Zgromadzenie Spółdzielni.
3. Wkład budowlany członka może być przeznaczony i użyty wyłącznie na sfinansowanie tego zadania inwestycyjnego, w ramach którego ma być wybudowany dla członka dom lub lokal.

## § 13

1. Na wkład budowlany zalicza się wartość pracy i materiałów budowlanych wniesionych przez członka i jego rodzinę.
2. Wyceny wkładu budowlanego w części wniesionej w innej formie niż pieniężna dokonuje Zarząd na podstawie obowiązujących cen i stawek wynagrodzeń.

## § 14

1. Członek jest zobowiązany w terminie wskazanym przez Zarząd Spółdzielni postawić do dyspozycji Spółdzielni wkład budowlany w ustalonej wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego budynek lub na jego lokal.
2. W razie uzyskania przez Spółdzielnię na rzecz członka kredytu bankowego lub innych środków na sfinansowanie kosztów budowy, wpłata części wkładu budowlanego może być rozłożona na raty.  
Pozostała część wkładu (zaliczka na wkład budowlany) powinna być postawiona do dyspozycji Spółdzielni zgodnie z postanowieniami ust. 1
3. W przypadku wzrostu kosztów budowy członek jest obowiązany uzupełnić wkład budowlany (zaliczkę na wkład budowlany) w terminie wskazanym przez Zarząd.
4. Uchwała Zarządu w sprawie ustalania wkładu budowlanego w tym zaliczki na wkład budowlany i warunków spłaty części wkładu budowlanego rozłożonej na raty zostaje doręczona członkowi w formie pisemnej.
5. Wysokość i terminy kolejnych wpłat na poczet wkładu budowlanego ustala Zarząd Spółdzielni, a rozliczenie kosztów budowy zatwierdza Rada Nadzorcza.

## **B. Przydział działek pod budowę domów, używanie domów i przeniesienie ich własności**

## § 15

1. Wydzielenie z nieruchomości i określenie przedmiotu odrębnej własności działek pod budowę domów następuje na podstawie pisemnej uchwały Zarządu.  
Przed przystąpieniem do realizacji programu budowy lub zadania inwestycyjnego (zespołu budynków jednocześnie wznoszonych), Zarząd dokonuje w formie pisemnej przydziału działek pod budowę domów dla poszczególnych członków. Przydziały działek pod budowę domów określają usytuowanie lokali mieszkalnych dla poszczególnych członków.

2. Przydział działki pod budowę domu otrzymują oboje małżonkowie i oboje są członkami Spółdzielni. Wskutek zawartej umowy ze Spółdzielnią, przydział wystawiany jest na rzecz obojga małżonków.
3. Jeżeli dwie lub więcej osób zgodnie oświadczają wolę wspólnego objęcia działki, a w rezultacie współwłasności działki i wybudowanego na niej domu, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich. Osoby te określają procentowo wielkość swego udziału w prawie własności w proporcji zgodnej z własnym oświadczeniem. Przydział działki otrzymuje członek spółdzielni, natomiast współwnioskodawcom do prawa odrębnej współwłasności domu przysługuje żądanie ustanowienia prawa współwłasności domu i działki wraz z członkiem spółdzielni.
4. Oświadczenia woli składane przez osoby posiadające wspólny przydział jednej działki, dla swej skuteczności wobec Spółdzielni wymagają zgodności bez względu na wysokość udziału każdej z osób w jednym wkładzie budowlanym.
5. Przydział działki i wniesienie pełnego wkładu budowlanego uprawnia do używania domu wybudowanego na działce, na warunkach określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz nabycia jego własności na warunkach określonych w statucie poniżej.
6. Szczegółowe zasady dokonywania przydziału działek pod budowę domów dla poszczególnych członków określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
7. Przy realizacji części budowy domów indywidualnie przez członka Spółdzielni - Zarząd zawiera z członkiem porozumienie ustalające zakres robót wykonywanych przez członka, oraz konsekwencje wynikające z niewykonania porozumienia. Integralną część porozumienia stanowi protokół udostępnienia członkowi budynku.
8. Cofnięcie przydziału o którym mowa w ustępie 1 następuje w przypadku :
  - a/ wyłączenia z programu realizacji zadania inwestycyjnego budowy domu na przydzielonej członkowi działce wskutek decyzji administracyjnych lub w przypadku gospodarczo uzasadnionej konieczności spółdzielni,
  - b/ nie uzupełnienia przez członka wkładu budowlanego lub zaliczki na wkład budowlany w terminach wskazanych przez Zarząd Spółdzielni. Rada Nadzorcza uprawniona jest do przedłużenia terminu wpłaty o okres do 3 miesięcy.
  - c/ rozwiązania przez członka bądź spółdzielnię umowy w drodze wypowiedzenia.

## § 16

1. Przydział działki pod budowę domu i wynikające z tego dalsze uprawnienia, o których mowa w § 15, przysługują osobom fizycznym i prawnym.
2. Przydział działki pod budowę domu dokonany na rzecz obojga małżonków w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny, należy wspólnie do obojga małżonków. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa do wspólności działki pod budowę domu / lokalu w kwestiach nie uregulowanych w niniejszym paragrafie mają zastosowanie przepisy o wspólności ustawowej.
3. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie skutkuje ustaniem wspólności działki pod budowę domu. Sąd, stosując odpowiednie przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.
4. Jeżeli stosunki majątkowe między małżonkami podlegają wspólności ustawowej, wkład budowlany należy przed przydziałem działki wspólnie do obojga małżonków. Postanowienie to nie narusza uprawnienia każdego z małżonków do zawarcia umowy o budowę domu / lokalu z majątku odrębnego.
5. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadła

działka pod budowę domu / lokalu, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa.

6. Jeżeli byli małżonkowie nie dokonają czynności o których mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin nie krótszy niż 3 miesiące, uprzedzając jednocześnie o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu, Zarząd Spółdzielni podejmie uchwałę o wygaśnięciu prawa do działki.
7. W przypadku nie zachowania wymaganych przez Spółdzielnię terminów wpłat zaliczek na wkład budowlany przez jedną z osób, określonych w § 15 ust 3, pozostałe osoby mogą być zobowiązani do jego uzupełnienia w wyznaczonym dodatkowo terminie, a wówczas udziały we wkładzie budowlanym zostaną przez Spółdzielnię zmienione w sposób odpowiedni - proporcjonalnie do wniesionego faktycznie wkładu budowlanego. Brak uzupełnienia zaliczki do wysokości wymaganego przez Spółdzielnię wkładu budowlanego przez którąkolwiek z osób, powoduje wygaśnięcie prawa do działki dla wszystkich osób.
8. W przypadku wypowiedzenia umowy przez członka, a dalej ustania członkostwa tej osoby, pierwszeństwo wstąpienia w miejsce tej strony przysługuje pozostałym Współwnioskodawcom objętych tym samym przydziałem, pod warunkiem uzupełnienia wkładu budowlanego do wysokości w danym terminie przez Spółdzielnię wymaganej. Wejście osoby trzeciej w miejsce osoby ustępującej wymaga zgody Współwnioskodawcy/ Współwnioskodawców pozostających na danej działce. Brak zgody skutkuje rezygnacją z danej działki oraz wybudowanego na niej budynku i przesunięciem na inną działkę, jeżeli taka możliwość istnieje.
9. W razie śmierci Członka, zastosowanie mają odpowiednie postanowienia statutu. Postanowienia te są stosowane odpowiednio w przypadku śmierci Współwnioskodawcy.

## **§ 17**

1. Przekazanie budynku lub lokalu członkowi może nastąpić po rozliczeniu obiektu w stanie surowym zamkniętym i uzupełnieniu przez członka wkładu budowlanego do wysokości wynikającej z rozliczenia, w tym kaucji przeznaczonej na sfinansowanie robót wspólnych. Rozliczenie powinno obejmować rzeczywisty stan zaawansowania robót łącznie z robotami stanu wykończeniowego.  
Jako stan surowy zamknięty przyjmuje się stan techniczny budynku zapewniający izolację przeciwwilgociową i termiczną w stosunku do budynków i lokali bezpośrednio sąsiadujących. Po spełnieniu tych warunków spółdzielnia przenosi na członka, w drodze aktu notarialnego własność domu i działki lub ich współwłasność z wyodrębnioną własnością lokalu.
2. Członek zobowiązany jest przystąpić do zawarcia umowy przeniesienia własności i współwłasności w terminie wyznaczonym przez Zarząd, przy czym termin ten nie może być późniejszy niż 2 miesiące od daty zakończenia budowy, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia, zgodnie z warunkami umowy, o której mowa w § 6 ust. 1.
3. Niezależnie od aktu notarialnego przekazanie domu następuje w drodze protokołu zdawczo – odbiorczego przyjętego przez wszystkie strony umowy.

## **§ 18** **skreślony**

## § 19

1. Przeniesienie prawa własności domu wraz z działką może nastąpić nie wcześniej gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu, tj. po zakończeniu stanu surowego zamkniętego i jego rozliczeniu. Rozliczenie powinno obejmować rzeczywisty stan zaawansowania robót łącznie z robotami stanu wykończeniowego.
2. Warunkiem koniecznym do przeniesienia prawa własności jest uzupełnienie wkładu budowlanego do wysokości wynikającej z rozliczenia stanu rzeczywistego w tym kaucji przeznaczonej na pokrycie kosztów robót wspólnych nie wykonanych i nie ujętych w nakładach budynków przed przekazaniem prawa własności. Wysokość kaucji określa Zarząd Spółdzielni za zgodą Rady Nadzorczej.
3. Równocześnie z przeniesieniem prawa własności domu i działki następuje zabezpieczenie przyjętych przez członka zobowiązań, wynikających z postanowień statutu i regulaminów. Zabezpieczenie do pełnej wysokości zobowiązania następować może w formie wybranej przez Zarząd (weksel z poręczeniem, hipoteka, kaucja, dobrowolne poddanie się egzekucji z aktu notarialnego w trybie art. 777 pkt 4 kpc).
4. a/ Jeżeli wkład budowlany stanowi przedmiot wspólności majątkowej małżonków - członków Spółdzielni, przeniesienie prawa własności domu i własności działki następuje na oboje małżonków;  
b/ Jeżeli członek i Współwnioskodawca/ Współwnioskodawcy posiadają wspólny wkład budowlany i przydział jednej, tej samej działki z wybudowanym na niej domem – przeniesienie prawa własności domu i własności działki następuje na rzecz wszystkich tych osób wraz z ustanowieniem współwłasności nieruchomości zgodnie w przepisami prawa cywilnego.
5. Koszty związane z przeniesieniem własności domu i ustanowienia hipoteki obciążają członka.
6. Udział w kosztach likwidacji Spółdzielni obciąża członków, gdy przeniesienie domów następuje w ramach postępowania likwidacyjnego Spółdzielni.
7. Przyjęcie własności domu z działką / lokalu na warunkach określonych w niniejszym paragrafie i w terminie oznaczonym przez Zarząd Spółdzielni jest obowiązkiem członka.

### **C. Opłaty za używanie domów do chwili ich przejęcia oraz za korzystanie ze świadczeń i usług Spółdzielni.**

## § 20

1. Członek Spółdzielni pokrywa koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dom / lokal objęty przez niego w użytkowanie oraz koszty tego używania. Za datę przejęcia w użytkowanie domu / lokalu uznaje się datę podpisania protokołu udostępnienia segmentu do wykończenia prac wewnętrznych.
2. Opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
3. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem udostępnienia domu / lokalu do momentu uzyskania prawa własności, a ustaje w ostatnim dniu miesiąca, w którym członek wraz z osobami wspólnie z nim zamieszkałymi opuścił dom / lokal po wygaśnięciu prawa, jakie mu do tego domu / lokalu przysługiwało.
4. Opłaty eksploatacyjne dotyczące urządzeń infrastruktury osiedlowej, członek ponosi po przeniesieniu na niego prawa własności domu / lokalu, do czasu przejęcia urządzeń przez jednostki gospodarki komunalnej.



5. Członek korzystający ze świadczeń i usług Spółdzielni nie związanych bezpośrednio z użytkowaniem domu / lokalu ponosi opłaty w wysokości rzeczywistych kosztów tych świadczeń i usług.
6. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat, o których mowa w ust. 1.
7. Zasady używania domów i lokali przed przeniesieniem ich własności na członka określa Regulamin ustanowiony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
8. Od nie wpłaconych w terminie należności z tytułu opłat, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie.

#### **IV. Ustanie członkostwa i jego skutki.**

##### **§ 21**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek :

1. wystąpienia członka
2. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym lokalu
3. zbycia prawa ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie
4. rozwiązanie umowy o budowę lokalu
5. śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej
6. likwidacji Spółdzielni

##### **§ 22**

Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 4 w trybie określonym w umowie.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali warunków umowy zawartej ze Spółdzielnią, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni w tym również do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę domu lub lokalu.
5. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w §21 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

##### **§ 23 (skreślony)**

##### **§ 24 (skreślony)**

## § 25

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. Skreślenia dokonuje Zarząd na podstawie dokumentu stwierdzającego śmierć lub ustanie osoby prawnej i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

## § 26 (skreślony)

## § 27

1. Po wystąpieniu ze Spółdzielni wskutek wypowiedzenia przez członka umowy o budowę domu lub lokalu, były członek ma prawo wskazać następcę na którego przenosi eksklatywę prawa własności, a Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia tej osoby, jeżeli odpowiada ona wymaganiom Statutu.
2. Osoba wstępująca w miejsce byłego członka, w sytuacji określonej w ust. 1 zobowiązana jest dopełnić obowiązku zgromadzenia wkładu budowlanego względnie zaliczki na wkład budowlany w ustalonej wysokości i terminie wskazanym przez Zarząd.
3. W przypadku nie wskazania następcy w terminie określonym w ust. 2, prawo do przydziału działki i domu/ lokalu wygasa, z tym, że wówczas znajdują zastosowanie odpowiednie postanowienia Statutu.

## § 28

1. W razie ustania członkostwa na skutek śmierci członka przed objęciem domu/ lokalu w użytkowanie i po objęciu domu w użytkowanie prawo do domu wygasa, jeżeli spadkobierca w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku nie przedstawi stwierdzenia nabycia spadku, a jeżeli postępowanie sądowe o to stwierdzenie nie zostało zakończone w tym terminie - dowodu jego wszczęcia.

Jeżeli spadkobierców jest kilku, powinni oni w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu.

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo własności do domu przysługiwało wspólnie, przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. Zarząd nie może odmówić przyjęcia spadkobiercy na członka, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu.

## § 29

1. W przypadku ustania członkostwa byłemu członkowi bądź jego spadkobiercom przysługuje :
  - 1/ zwrot kwot wpłaconych na wkład budowlany, jeśli ustanie członkostwa nastąpiło przed objęciem domu w używanie;
  - 2/ zwrot równowartości prawa do domu ustalonej zgodnie z postanowieniami ust. 3, o ile ustanie członkostwa nastąpiło po objęciu domu w używanie, a prawo do domu wygasło.
2. W razie niemożności znalezienia kandydata na miejsce członka, którego prawo do domu / lokalu wygasło z przyczyn zachodzących po jego stronie przed zamieszkaniem w domu/

lokalu, należność z tytułu zwrotu kwot poniesionych na wkład budowlany (ust. 1 pkt 1) może być pomniejszona o rzeczywiście poniesione koszty na przygotowanie budowy domu przeznaczonego dla niego.

3. Równowartość prawa do domu (ust. 1 pkt 2) ustala się, przyjmując za podstawę wysokość wniesionego przez członka wkładu, z uwzględnieniem:
  - 1/ zwyczajki lub zniżki kosztów budowy,
  - 2/ przypadającej na dany dom wartości zużycia budynku;
  - 3/ zniszczenia domu przekraczającego normalne zużycie;
  - 4/ innych okoliczności mających wpływ na obniżenie lub podwyższenie wartości użytkowej domu.
4. Szczegółowe zasady obliczania należności z tytułu zwrotu wkładu budowlanego określa Rada Nadzorcza.
5. Należność z tytułu wkładu budowlanego obliczona zgodnie z postanowieniami ust. 2, 3 nie może być wyższa od kwoty uzyskanej przez Spółdzielnię w wyniku przydzielenia działki pod budowę domu i udzielenia zezwolenia na zamieszkanie w domu po byłym członku - innej osobie.

### **§ 30**

1. W razie ustania członkostwa, dom powinien być opuszczony przez osoby w nim zamieszkujące w okresie 3 miesięcy.
2. Bieg terminu trzymiesięcznego liczy się od daty wygaśnięcia prawa do domu.
3. Do czasu opuszczenia domu byłym członkiem, względnie osoby reprezentujące jego prawa obowiązane są uiszczać opłaty za używanie domu oraz spłacać raty wkładu budowlanego na zasadach obowiązujących członków Spółdzielni.

### **§ 31**

1. Członek Spółdzielni od dnia 09.09.2017 r. nie wnosi wpisowego i udziałów.
2. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
3. Zwrot, o którym mowa w ust. 2 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem zwrotu.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
5. Rozliczenie z byłym członkiem względnie ze spadkobiercami zmarłego członka z tytułu równowartości prawa do domu/ lokalu winno być dokonane na dzień ustania członkostwa.
6. Wypłata kwot wynikających z rozliczenia byłego członka, względnie jego spadkobierców:
  - z tytułu równowartości prawa do domu winna być dokonana nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa do domu, z tym, że osoba uprawniona nie może domagać się wypłaty należności przed upływem 1 miesiąca od daty opuszczenia domu zajmowanego przez byłego członka i osoby jego prawa reprezentującej, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.
  - z tytułu sum wpłaconych na wkład budowlany (§ 29 ust. 1 pkt 1) – w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.

## **V. Organy Spółdzielni**

### **§ 32**

1. Organami Spółdzielni są :
  - 1/ Walne Zgromadzenie
  - 2/ Rada Nadzorcza
  - 3/ Zarząd
2. Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.  
Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali w kolejności największą ilość oddanych głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale (art.35 §.4 Prawa Spółdzielczego).
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

## **A. Walne Zgromadzenie**

### **§ 33**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście w Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
6. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone w oryginale do protokołu Walnego Zgromadzenia.
7. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu.
8. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni goście.

### **§ 34**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy :

1. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
2. uchwalanie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni i podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną Spółdzielni;
3. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
4. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu;
5. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;

6. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, likwidacji Spółdzielni, a także w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
7. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym odwołań od uchwały Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji;
8. uchwalanie zmian statutu;
9. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związków lub wystąpienia z nich;
10. upoważnianie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego;
11. wybór i odwoływanie delegatów na zjazdy właściwych związków;
12. uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej.
13. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
14. uchwalanie szczegółowych zasad dokonywania przydziału działek pod budowę domów;
15. uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów budowlanych;
16. podejmowanie uchwał w innych sprawach zastrzeżonych w ustawie względnie w statucie do kompetencji Walnego Zgromadzenia.

### **§ 35**

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 – ciu ( sześciu) miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Ponadto na żądanie Rady Nadzorczej lub przynajmniej jednej dziesiątej, nie mniej niż trzech członków, wyrażone w podpisanym przez nich wniosku, z podaniem celu jego zwołania.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 ( czterech) tygodni od daty prawidłowo wniesionego żądania.
4. W takim samym terminie Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie w przypadku podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności z powodu prowadzenia interesów konkurencyjnych wobec Spółdzielni.
5. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminach określonych w ust. 1 zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza

### **§ 36**

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni oraz związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być powiadomieni pisemnie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać : zarząd, rada nadzorcza i członkowie Spółdzielni.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania o których mowa w ustępie 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia Projekt uchwały zgłaszanej przez członków wymaga pisemnego poparcia przez co najmniej 10 członków.
4. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia

5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia, które to poprawki, jak i projekty uchwał o których mowa wyżej – Zarząd przedkłada pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu.

### **§ 37**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady lub inny upoważniony członek Rady.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie co najmniej : przewodniczący, sekretarz i dwóch asesorów.  
Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

### **§ 38**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w § 36. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków i jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu chyba, że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów tj.:
  - zmiany statutu - 2/3 głosów;
  - odwołanie członka Rady Nadzorczej – 2/3 głosów;
  - odwołanie członka Zarządu - 2/3 głosów ;
  - połączenia spółdzielni – 2/3 głosów;
  - likwidacji spółdzielni - 3/4 głosów
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej i odwołania członków Rady Nadzorczej lub członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.  
Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się wybory tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad z wyłączeniem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia.

### **§ 39**

Szczegółowy tryb prowadzenia obrad i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

### **§ 40**

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokół mogą przeglądać członkowie Spółdzielni, przedstawiciele Związku i Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

### **§ 41**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Członek może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej sprzeczności z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka.
3. W oparciu o powołaną w ust. 2 podstawę uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni, z wyjątkiem uchwały o wykreśleniu lub wykluczeniu, którą zaskarżyć może jedynie członek, którego uchwała dotyczy.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia winno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeśli powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania- w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia

## **B. Rada Nadzorcza**

### **§ 42**

1. Rada Nadzorcza składa się z 7-miu (siedmiu) członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 ( trzech) lat z zastrzeżeniem, iż ta sama osoba nie może być członkiem Rady Nadzorczej dłużej aniżeli przez 2 (dwie) kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.

### **§ 43**

1. W pierwszych 2 latach po wyborze całego zespołu Rady, co rok ustępuje 1/3 część członków Rady przez losowanie.  
W następnych latach co rok ustępują ci członkowie Rady , których kadencja wygasła. Na miejsce ustępujących wchodzi do Rady członkowie powołani przez Walne Zgromadzenie w wyborach uzupełniających.
2. W razie ustąpienia członka Rady, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca okresu kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
3. Ustępujący członkowie Rady mogą być wybrani ponownie.

### **§ 44**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności :
    - a/ badanie okresowych sprawozdań oraz bilansów;
    - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, za szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich;
    - c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków;
  - 2/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu;
  - 3/ wybór i odwoływanie członków Zarządu w tym prezesa i jego zastępcy;
  - 4/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
  - 5/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
  - 6/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu;
  - 7/ uchwalanie regulaminu Zarządu;

- 8/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkami Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach: do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nich upoważnionych;
  - 9/ uchwalanie zasad używania domów oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców;
  - 10/ uchwalanie rocznych planów gospodarczych;
  - 11/ uchwalanie szczegółowych zasad rozdziału kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
  - 12/ uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami (§56 ust.3);
  - 13/ uchwalanie szczegółowych zasad gospodarki Spółdzielni (§ 57 ust. 2);
  - 14/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie (§ 35 ust.3);
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.
  3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 45**

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się co najmniej raz na 2 miesiące i zwoływane są przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej, a w przypadku Jego nieobecności – zastępcę Przewodniczącego.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

#### **§ 46**

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele właściwych związków oraz inni zaproszeni goście.

#### **§ 47**

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

#### **§ 48**

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

#### **§ 49**



Regulamin Rady Nadzorczej określa wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej.

### **C. Zarząd**

#### **§ 50**

1. Zarząd składa się z 3 do 5 członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu.  
Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium (§ 38 ust.1).  
Każda uchwała o odwołaniu członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. 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.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

#### **§ 51**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności :
  - 1/ zawieranie umów o budowę i odstąpienie od umów, przydziału działek i przeniesienia własności domów / lokali,
  - 2/ sporządzanie projektów planów gospodarczych oraz działalności społeczno – wychowawczej,
  - 3/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
  - 4/ zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
  - 5/ sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich Radzie i Walnemu Zgromadzeniu,
  - 6/ zawieranie umów, zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
  - 7/ udzielanie pełnomocnictw,
  - 8/ współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie i Walnemu Zgromadzeniu.

#### **§ 52**

1. Zarząd pracuje kolegiąlnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.  
W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd swoje funkcje wykonuje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Regulamin Zarządu określi podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegiąlnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

#### **§ 53**

Oświadczenie woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają przez swoje podpisy pod pieczęcią Spółdzielni dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik Zarządu).

#### **§ 54**

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do wykonania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielanie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką wymaga uprzedniej zgody Rady.

### **VI. Gospodarka Spółdzielni**

#### **§ 55**

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku ekonomicznego.

#### **§ 56**

1. Fundusze Spółdzielni stanowią :
  - 1/ fundusz udziałowy
  - 2/ fundusz zasobowy
  - 3/ fundusz wkładów budowlanych
2. Fundusze celowe przewidziane odrębnymi przepisami tworzone są na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1pkt 3 oraz w ust. 2 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

#### **§ 57**

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz w sprawach prowadzenia rachunkowości Spółdzielni – nie uregulowanych w statucie, obowiązują odpowiednie przepisy ogólne.
2. Rada może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustaw i postanowień statutu.

#### **§ 58**

Sprawozdanie roczne łącznie z rachunkiem wyników powinno być wyłożone w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

### **VII. Postanowienia końcowe**

#### **§ 59**

1. Po zrealizowaniu programu budowy, Walne Zgromadzenie obowiązane jest podjąć uchwałę o postawieniu Spółdzielni w stan likwidacji bądź też prowadzeniu dalszej działalności po przeniesieniu własności na poszczególnych członków, jeżeli jest to uzasadnione ich potrzebami gospodarczymi i bytowymi.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia w sprawie dalszego prowadzenia działalności powinna obejmować również konieczne zmiany postanowień statutu.

## § 60

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia wymagane przez prawo w organie Naczelnej Rady Spółdzielczej "Monitor Spółdzielczy".

## § 61

Niniejszy statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 21 czerwca 1990r. wraz z późniejszymi zmianami wymaganą ilością głosów.

Statut wpisano do Rejestru Spółdzielni Sądu Rejonowego w Poznaniu - Wydział XIV Gospodarczy R.S. dział A 1123 z dnia 30 października 1992r.- Krajowy Rejestr Sądowy-0000101763

Jednolity tekst statutu obejmuje zmiany wprowadzone:

- uchwałą nr 9 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 27 czerwca 2000r.
- uchwałą nr 2 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 24 czerwca 2002r.
- uchwałą nr 6 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 21 czerwca 2004r.
- uchwałą nr 7 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 26 czerwca 2006r.
- uchwałą nr 1 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 19 listopada 2007r.
- uchwałą nr 7 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 11 czerwca 2018r

Stan na dzień 08.01.2019r Wpisano do KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO nr KRS 0000101763, sygnatura PO.VIII NS-REJ.KRS/015796/18/389

Za zgodność

**ZARZĄD SPÓŁDZIELNI**