

STATUT SPÓŁDZIELNI EKSPLOATACYJNEJ „PRZYSZŁOŚĆ”

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia Eksploatacyjna „Przyszłość”, zwana dalej spółdzielnią jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi działalność gospodarczą. Spółdzielnia powstaje w wyniku przekształcenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”. Spółdzielnia działa na podstawie przepisów ustawy z dnia 15 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. nr 54 z 1995 r. poz. 288 z późn. zm.), ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388 z późn. zm.) oraz innych przepisów prawa powszechnie obowiązującego i postanowień niniejszego statutu.

§ 2

2. Siedzibą Spółdzielni jest Stanomino 11, gmina Białogard.
3. Obszarem działania spółdzielni są osiedla mieszkaniowe w miejscowości: Stanomino, Rychowo i Naustowo.
4. Spółdzielnia została założona na czas nieokreślony.

§ 3

Spółdzielnia posiada osobowość prawną, a swoją działalność prowadzi samodzielnie na podstawie prawa spółdzielczego innych ustaw oraz zarejestrowanego statutu

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zarządzanie majątkiem obejmującym mieszkania i lokale, poprzez:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32Z);
 - 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami i lokalami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20Z);
 - 3) wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych (PKD 35.30Z);
 - 4) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (PKD 81.10Z);
 - 5) działalność związana ze sprzątnięciem w pozostałym zakresie (PKD 81.29Z);
 - 6) pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej (PKD 82.99.Z);
 - 7) wywóz nieczystości płynnych (PKD 37.00.Z):

§ 5

Spółdzielnia w celu prowadzeniu swojej działalności może zawierać umowy cywilno-prawne z innymi podmiotami oraz zmuszać od podmiotów zewnętrznych oferowane przez nich, a potrzebne Spółdzielni usługi;

§ 6

1. Spółdzielnia może na podstawie stosownych umów lub porozumień współpracować z innymi spółdzielniami, organizacjami społecznymi, organizacjami gospodarczymi. Spółdzielnia może tworzyć z tymi podmiotami spółki handlowe lub cywilne;
2. Dla realizacji swoich celów Spółdzielnia może zrzeszać się w spółdzielczych związkach rewizyjnych lub przystępować do takich związków rewizyjnych.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

§ 7

1. Członkami spółdzielni mogą być osoby fizyczne lub osoby prawne – pod warunkiem złożenia deklaracji członkowskiej;
2. Członkiem Spółdzielni może być małżonek członka Spółdzielni;
3. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków spółdzielni jeżeli;
 - 1) posiada pełną zdolność do czynności prawnych lub jest ubezwłasnowolniona i jest właścicielem mieszkania lub lokalu użytkowego położonego w gminie Białogard – dla którego świadczone są usługi związane z administrowaniem i eksploatacją nieruchomości przez Spółdzielnię;
 - 2) w przypadku zmiany właściciela mieszkania lub lokalu użytkowego, który jest administrowany przez Spółdzielnię – wykaże się odpowiednim tytułem własności potwierdzającym nabycie prawa własności do lokalu;
 - 3) w przypadku osoby małoletniej, jeżeli uzyskała własność lokalu mieszkalnego lub użytkowego, który jest administrowany przez Spółdzielnię – wykaże się odpowiednim tytułem własności;
4. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków spółdzielni, jeżeli jest właścicielem lokalu mieszkalnego lub użytkowego w budynku administrowanym lub eksploatowanym przez Spółdzielnię;
5. Członkami spółdzielni mogą być także osoby fizyczne i prawne, które korzystają z urządzeń administrowanych lub eksploatowanych przez Spółdzielnię.

§ 8

1. Dotychczasowi członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” stają się członkami Spółdzielni Eksploatacyjnej „Przyszłość” z chwilą zarejestrowania zmiany formy działalności Spółdzielni. Założyciele Spółdzielni stali się jej członkami z chwilą zarejestrowania.
2. Nowy członek Spółdzielni składając deklarację, o której mowa w § 7 ust. 1 musi złożyć ją pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, a nadto ilość zadeklarowanych

udziałów. Nowy członek może w deklaracji lub w dodatkowym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.

§ 9

1. Organem właściwym do przyjmowania członków Spółdzielni jest Zarząd Spółdzielni. Przyjęcie nowej osoby w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch osób /członków/ zarządu lub osób do tego przez zarząd upoważnionych, z podaniem daty podjęcia uchwały o przyjęciu.
2. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do spółdzielni:
 - 1) Osobie, która wykaże, że jest właścicielem mieszkania lub lokalu użytkowego, nabytego od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, położonego w gminie Białogard;
 - 2) Osobie fizycznej, która wykaże, że stała się właścicielem mieszkania lub lokalu nabytego od dotychczasowego członka Spółdzielni;
 - 3) Osobie fizycznej, której małżonek jest członkiem Spółdzielni.
3. Uchwała Zarządu o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni osób, o których mowa w ust 9 powinna być podjęta w ciągu dwóch miesięcy od chwili złożenia deklaracji. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobą pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji;
4. W razie decyzji odmownej, należy o niej zawiadomić zainteresowaną osobę, a w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez radę nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja rady nadzorczej jest ostateczna.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 10

Członkom spółdzielni przysługuje:

- 1) Czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni.
- 2) Prawo do czynnego udziału w życiu spółdzielni i zgłaszanie wniosków sprawach związanych z jej działalnością;
- 3) Prawo do otrzymywania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia oraz zamieszczania w porządku jego obrad określonych spraw.
- 4) Prawo do przeglądania protokoły obrad walnego zgromadzenia.
- 5) Prawo żądania odpisu obowiązującego regulaminu-statutu oraz prawo zaznajamiania się z regulaminami, wydanymi na jego podstawie.
- 6) Prawo do przeglądania rejestru członków spółdzielni.
- 7) Prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i bilansów oraz protokołów lustracji.
- 8) Prawo do zaskarżenia do sądu uchwał walnego zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu.
- 9) Prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał wynikających ze statutu w sposób i terminach, określonych w statucie.
- 10) Prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszelkich urządzeń i usług spółdzielni.
- 11) Prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń spółdzielni.

§ 11

Członek jest obowiązany:

- 1) Przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni.
- 2) Współpracować ze spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania.
- 3) Wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały.
- 4) Uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją mieszkania lub lokalu użytkowego lub opłaty związane z kosztami administrowania nieruchomością lub lokalem;
- 5) zawiadamiać spółdzielnię o zmianie swoich danych osobowych, w szczególności tych zawartych w deklaracji członkowskiej;
- 6) Dbać o dobro i rozwój spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie.
- 7) Uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.
- 8) Uczestniczyć w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społeczno – wychowawczej oraz zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów.
- 9) Zawrzeć ze Spółdzielnią bez zbędnej zwłoki wszelkie niezbędne umowy lub porozumienia dotyczące pokrywania kosztów związanych z dostawą mediów lub z administrowaniem nieruchomościami.

IV. WPISOWE, UDZIAŁY

§12

1. Wpisowe wynosi 50,0zł. Członek jest obowiązany wnieść wpisowe w terminie 30 dni od dnia powstania członkostwa co najmniej jeden udział a osoba prawna, co najmniej pięć udziałów.
2. Udział wynosi 100,0 zł.
3. Członek spółdzielni jest obowiązany zadeklarować najmniej jeden udział.
4. Członek przyjęty do spółdzielni jest obowiązany wnieść zadeklarowany udział w terminie 30 dni od dnia powstania członkostwa.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

V. POSTANOWIENIA WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

§ 13

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwiania wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosków w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołania członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.

§14

1. Od uchwały Rady Nadzorczej, podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli statut przewiduje jej doręczenie – od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 14 dni przed jego zwołaniem.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnętrznym w Spółdzielni ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
3. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami to odwołanie będzie rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu

VI. USTANIE CZŁONKOSTW W SPÓŁDZIELNI

§ 15

Członkostwo spółdzielni ustaje w następujących przypadkach:

- 1) śmierć osoby fizycznej będącej członkiem,;
- 2) ustanie osoby prawnej będącej członkiem,
- 3) wystąpienie członka spółdzielni,
- 4) wykluczenia członka z rejestru,
- 5) pozbawienie członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie,
- 6) wykreślenie spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego

§16

1. Zmarłego członka skreśla się z rejestru ze skutkiem od chwili w której nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§17

1. Członek może wystąpić ze spółdzielni za trzy miesięcznym wypowiedzeniem dokonanym pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§18

1. Członek może być wykluczony ze spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy dalsze pozostanie w spółdzielni nie da pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom;
 - poważnie narusza zasady współzycia społecznego;

- uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni;
 - zalega z opłatami na rzecz spółdzielni przez okres trzech miesięcy i pomimo wyznaczenia ostatecznego terminy zapłaty uporczywie nie wywiązuje się z obowiązku wnoszenia opłat,
 - uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec spółdzielni;
3. Wykluczenie jest sankcją wyjątkową, która może być stosowana przez spółdzielnię gdy określone w ust 1 i 2 zachowanie członka ma charakter ciągły oraz wykazuje znamiona winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa, a członek mimo wezwania go przez spółdzielnię nadal zachowuje się w sposób uzasadniający wykluczenie go.

§19

1. Członkowie nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych, może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału, wykreślenie w takim wypadku jest dopuszczalne po wezwaniu członka do spełnienia świadczenia i bezskutecznym upływie wyznaczonego mu dodatkowego terminu 30 dni,
 - 2) zbył lub w inny sposób utracił przysługujące mu prawo do lokalu, przez co jego dalsze pozostawianie w spółdzielni stało się bezprzedmiotowe.

§20

1. Wykluczenie lub wykreślenie członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka. Jeśli przeprowadzenie wysłuchania napotyka na znaczne trudności organizacyjne związane w szczególności z nieobecnością zainteresowanego, to wyjaśnienia mogą zostać złożone na piśmie.
2. Spółdzielnia powinna zawiadomić zainteresowanego członka na piśmie o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia. Zawiadomienie powinno być doręczone członkowi za pokwitowaniem, pod wskazanym przez niego adresem najmniej 7 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej. Zawiadomienie powinno zawierać wskazanie postawionych członkowi zarzutów albo przyczyn wykreślenia oraz informację o prawie obecności członka na tym posiedzeniu i składania wyjaśnień. Jeżeli prawidłowo zawiadomiony członek nie przybędzie na posiedzenie Rady Nadzorczej, Rada może rozpatrzyć sprawę wykluczenia lub wykreślenia bez jego udziału. Jeżeli jednak członek zawiadomi Radę Nadzorczą o ważnych przyczynach uniemożliwiających jego obecność na posiedzeniu i wniesie o wyznaczenie innego terminu, Przewodniczący Rady Nadzorczej powinien zwołać posiedzenie tej Rady w takim terminie, w którym będzie możliwa obecność członka, jednak nie później niż trzy miesiące od daty pierwszego posiedzenia.
3. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem.
4. Zawiadomienie o pozbawieniu członkostwa dokonuje się na piśmie w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały i doręczenia członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub listem

poleconym. Zawiadomienie nie doręczone w skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego w deklaracji członkowskiej ma moc prawną doręczenia.

5. Uzasadnienie uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu powinno zawierać wskazanie konkretnej przyczyny pozbawienia członkostwa oraz dowodów świadczących o istnieniu tej przyczyny i innych przesłanek wykluczenia lub wykreślenia.
6. Zawiadomienie wskazane w ust. 3 powinno zawierać informację o sposobie i terminie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia

§21

1. Członek wykluczony lub wykreślony uchwałą Rady Nadzorczej ma prawo wnieść odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia o uchwale. Członek taki ma prawo uczestnictwa w obradach Walnego Zgromadzenia rozpatrującego jego odwołanie i popieranie tego odwołania
2. O terminie i miejscu Walnego Zgromadzenia wykluczony lub wykreślony członek powinien być zawiadomiony pisemnie, bezpośrednio za pokwitowaniem lub listem poleconym, pod wskazanym przez niego adresem, co najmniej dwa tygodnie przed tym terminem. Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez udziału odwołującego się, jeżeli został od prawidłowo zawiadomiony o terminie i miejscu obrad.
3. O Uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien być zawiadomiony stosownie do § 20ust. 5 Statutu. W przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały utrzymującej w mocy uchwałę Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia lub wykreślenia, zawiadomienie powinno zawierać informację o sposobie i terminie zaskarżenia uchwały do sądu.

VII. NAJEM LOKALI.

§22

(skreślony)

VIII. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 23

(skreślony)

§ 24

(skreślony)

§ 25

(skreślony)

§ 26

(skreślony)

§ 27

(skreślony)

§ 28

(skreślony)

§ 29

(skreślony)

§ 30

(skreślony)

IX. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 31

(skreślony)

§ 32

(skreślony)

§ 33

(skreślony)

§ 34

(skreślony)

§ 35

(skreślony)

§ 36

(skreślony)

X. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI

§ 37

(skreślony)

§ 38

(skreślony)

§ 39

(skreślony)

§ 40

(skreślony)

§ 41

(skreślony)

XI. OPŁATY I KOSZTY ZWIĄZANE Z EKSPLOATACJĄ I ADMINISTROWANIEM

§ 42

1. Koszty i opłaty związane z eksploatacją oraz administrowaniem mieszkaniami oraz lokalami mieszkalnymi ponoszą osoby lub podmioty na rzecz których spółdzielnia świadczy usługi. Koszty i opłaty obejmują w szczególności bieżące koszty eksploatacji, koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej wody, koszty działalności społeczno – wychowawczej, odpisy na fundusz remontowy oraz koszty zarządzania i administrowania mieszkaniami oraz lokalami;

§ 43

1. Koszty i opłaty związane z eksploatacją oraz administrowaniem mieszkaniami oraz lokalami mieszkalnymi ponoszą osoby lub podmioty na rzecz których spółdzielnia świadczy usługi. Koszty i opłaty obejmują w szczególności bieżące koszty eksploatacji, koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej wody, koszty działalności społeczno – wychowawczej, odpisy na fundusz remontowy oraz koszty zarządzania i administrowania mieszkaniami oraz lokalami;
2. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 jest ustalona na podstawie rozliczenia kosztów eksploatacji mieszkań i lokali, poniesionych w danym roku w skali spółdzielni. Jednostkę rozliczeniową kosztów stanowi 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z tym, że koszty te mogą odpowiednio być zwiększone lub zmniejszone współczynnikami korygującymi w zależności od atrakcyjności lokalu. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów i opłat oraz ustalenie wysokości opłat za lokale użytkowe uchwała rada nadzorcza;
3. Różnica między kosztami, a dochodami zwiększa odpowiednio koszty lub dochody w roku następnym.
4. Rada nadzorcza uchwali regulamin określający, jakie koszty eksploatacyjne budynków pokrywane są przez wszystkich członków wspólnie, mając na uwadze zasady dotyczące współwłasności ustalone w Ustawie o własności lokali, Kodeksie Cywilnym i umowach notarialnych kupna – sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych.
5. Dotychczas obowiązujące regulaminy w Spółdzielni Mieszkaniowej w Osinie pozostają w mocy i stosuje się je odpowiednio – o ile Rada Nadzorcza nie zadecyduje o ich zmianie w terminie 3 miesięcy od zarejestrowania zmian statutu.

§ 44

1. Opłaty, o których mowa w § 42 osoby lub podmioty na rzecz których spółdzielnia świadczy usługi uiszczą do dnia ostatniego każdego miesiąca. Opóźnienie w opłacie spowoduje obowiązek zapłaty ustawowych odsetek za zwłokę.
2. Członek nie może potrącać swoich należności z opłat za korzystanie z usług spółdzielni oraz z kosztów i opłat związanych z administrowaniem i eksploatacją.

§ 45

Regulamin porządku domowego uchwała Rada Nadzorcza.

XII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 46

1. Organami spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie;
 - 2) Rada Nadzorcza;
 - 3) Zarząd;
3. Członkami organów, o których mowa w ust. 1 pkt 1i 2 mogą być wyłącznie członkowie spółdzielni albo osoby prawne będące członkami spółdzielni.
4. Osoby małoletnie lub ubezwłasnowolnione nie mogą być członkami Rady Nadzorczej ani Zarządu. W Walnym Zgromadzeniu są one reprezentowane przez swoich przedstawicieli ustawowych.
5. Wybory do organów spółdzielni, dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu również następuje w głosowaniu tajnym.
6. Głosowanie przeprowadza Komisja Skrutacyjna.
7. Do organów spółdzielni zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali przewagę głosów „za” nad głosami „przeciw”. Jeżeli w pierwszej turze wyborów nie zostaną obsadzone wszystkie mandaty, przeprowadza się drugą i ewentualnie dalsze tury wyborów. W drugiej turze liczba kandydatów może najwyżej dwukrotnie przewyższyć liczbę mandatów. W trzeciej i ewentualnie dalszych turach wyborów pomija się tego kandydata, który uzyskał najmniejszą liczbę głosów.

§ 47

1. Organ spółdzielni może ważnie obradować i podejmować uchwały w obecności więcej niż połowy członków tych organów /quorum/. Jednakże Walne Zgromadzenie może ważnie obradować i podejmować uchwały niezależnie od quorum.
2. Przy obliczaniu większości głosów wymaganej do podjęcia uchwały przez organ spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
3. Uchwała jest podjęta jeżeli suma głosów „za” i „przeciw” jest większa od głosów wstrzymujących się.
4. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów / przewaga głosów „za” nad głosami „przeciw” chyba, że ustawa lub statut wymaga większości kwalifikowanej.
5. Kwalifikowana większość głosów wymagająca następujące uchwały Walnego Zgromadzenia
 - 1/ zmiana statutu 2/3 głosów
 - 2/ łączenie się spółdzielni 2/3 głosów
 - 3/ likwidacja spółdzielni ¾ głosów oddanych na dwóch kolejnych posiedzeniach Walnego Zgromadzenia zwołanych w odstępie najmniej dwóch tygodni
6. Głosowanie jest jawne chyba że co innego wynika z ustawy lub statutu, albo że głosowania tajnego żąda co najmniej 1/3 członków danego organu.
7. Zarząd jest zobowiązany zawiadomić członków spółdzielni o treści uchwał podjętych przez organy spółdzielni. Zawiadomienie dokonuje się przez wywieszenie odpisu uchwały w miejscu zwyczajowo przyjętym w ciągu siedmiu dni od daty podjęcia uchwały.

§ 48

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście, z wyjątkami wskazanymi w statucie. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednej osoby prawnej.
4. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
5. W obradach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone przez Radę i Zarząd.

§ 49

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej.
2. Rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
3. Podejmowanie uchwał w sprawie sposobu pokrycia strat.
4. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich
6. Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć.
7. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni
8. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, odwołań do uchwał Rady.
9. Uchwalanie zmian statutu.
10. . Podejmowanie uchwał w sprawie wyboru lub odwołania członków Rady Nadzorczej.
11. Podejmowanie uchwał w sprawie wyboru lub odwołania członków Zarządu.
11. Podejmowanie uchwał w innych sprawach należących według ustawy lub Statutu do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia.

§ 50

1. Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd obowiązany jest także zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na żądanie:
 1. Rady Nadzorczej
 2. Przynajmniej 1/10 członków spółdzielni
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia winno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.

4. W przypadkach określonych w ust. 2 Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w takim terminie, aby się mogło odbyć w ciągu 6 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza.
5. Uprawnienie do zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenie oznaczonych spraw w jego porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem najmniej na trzy tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, członkowie spółdzielni powinni być zawiadomieni najmniej na dwa tygodnie przed terminem tego Zgromadzenia przez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie spółdzielni albo listem poleconym.
7. Zawiadomienie Związku Rewizyjnego, w którym zrzeszona jest spółdzielnia oraz Krajowej Rady Spółdzielczej powinno nastąpić najmniej trzy tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia listami poleconymi.

§ 51

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podany do wiadomości członków w terminie i w sposób określony § 50 ust. 6 Statutu. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad określone sprawy, lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego posiedzenia oraz zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, jeżeli nie narusza to praw członków.

§ 52

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego, Sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują członkowie prezydium.
4. Protokoły są jawne dla członków spółdzielni.
5. Zarząd przechowuje protokoły obrad Walnego Zgromadzenia najmniej 10 lat.

§ 53

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz jej organy.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu, w terminie określonym w ustawie każdą uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawa lub statutem; na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.
3. Orzeczenie Sądu uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni i jej organów.

§ 54

Szczegółowe zasady dotyczące sposobu zwoływania Walnego Zgromadzenia, procedury obrad i podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez to Zgromadzenie. Dotychczas obowiązujące regulaminy w Spółdzielni Mieszkaniowej w „Przyszłość” pozostają w mocy i stosuje się je odpowiednio – o ile nie zostanie podjęta decyzja o ich zmianie.

§ 55

Rada nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 56

1. Rada Nadzorcza składa się co najmniej z 3 członków, wybranych spośród członków spółdzielni.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie na okres trzech lat. W Wyborach uzupełniających członkowie Rady Nadzorczej są wybierani na okres do końca kadencji.
3. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona: Przewodniczącego, Zastępcę Przewodniczącego, Sekretarza i dwóch członków.
4. Posiedzenie Rady Nadzorczej są zwoływane przynajmniej raz na trzy miesiące przez Przewodniczącego, a w razie jego nieobecności przez zastępcę przewodniczącego.
5. Mandat członka rady nadzorczej wygasa w następujących przypadkach:
 - 1/z upływem kadencji,
 - 2/ w razie ustania członkostwa Spółdzielni,
 - 3/ w razie odwołania przez Walne Zgromadzenie przed upływem kadencji na podstawie uchwały podjętej w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów.
 - 4/ zrzeczenia się mandatu.
6. Jeżeli Rada Nadzorcza wyznaczy z konieczności jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji w Zarządzie, członkostwo tych osób w Radzie ulega zawieszeniu na czas pełnienia funkcji w Zarządzie. W okresie zawieszenia członkostwa w Radzie Nadzorczej takich członków nie uwzględnia się przy ustalaniu quorum na posiedzeniu Rady.

§ 57

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) kontrola działalności spółdzielni i nadzór nad tą działalnością poprzez:
 - 1/ badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych
 - 2/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań, z uwzględnieniem przestrzegania praw członkowskich,
 - 3/ przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków,
- 2) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości,
- 3) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 4) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 5) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,

- 6) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowania spółdzielni przy tych czynnościach; wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przyjmowania, wykluczania i wykreślenia członków spółdzielni,
- 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia i żądanie umieszczenia określonych spraw, w jego porządku obrad w wypadkach wymienionych w Statucie,
- 9) uchwalenie regulaminów o których mowa w § 43 ust. 2,
- 10) uchwalenie podwyżki opłat eksploatacyjnych.

W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu członków i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 58

Szczegółowy zasady dotyczące zwoływania posiedzeń Rady Nadzorcze, procedury obrad i podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie. Dotychczas obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej w „Przyszłość” regulamin Rady Nadzorczej pozostaje w mocy i będzie stosowany odpowiednio – o ile Walne Zgromadzenie nie zadecyduje o jego zmianie podczas jego zwołania celem zmiany statutu.

§59

Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§60

1. Zarząd składa się z trzech członków. Do Zarządu mogą być wybierani wyłącznie członkowie spółdzielni, z wyłączenie funkcji Prezesa Zarządu.
2. Struktura Zarządu: Prezes Zarządu, Zastępca Prezesa Zarządu, Członek Zarządu.
3. Członkowie Zarządu są wybierani przez Walne Zgromadzenie.
4. Członkostwo w Zarządzie ustaje w następujących przypadkach:
 - 1/ w razie ustania członkostwa w spółdzielni,
 - 2/ w razie odwołania przez Walne Zgromadzenie na podstawie uchwały podjętej w głosowaniu tajnym, zwykłą większością głosów, odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia,
 - 3/ w razie zrzeczenia się funkcji członka zarządu.
5. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium niezależnie od tego czy sprawa odwołania umieszczona została w porządku obrad.
6. Na miejsce osoby, której członkostwo w Zarządzie ustało, Rada Nadzorcza niezwłocznie dokonuje wyboru nowego członka Zarządu.
7. Rada Nadzorcza może zawiesić w czynnościach członka Zarząd, którego działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu. Jednocześnie z zawieszeniem członka Zarządu Rada Nadzorcza podejmuje uchwały niezbędne do prawidłowego prowadzenia spółdzielni oraz zwołuje Walne Zgromadzenie Rada Nadzorcza, w razie konieczności

może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.

§61

1. Rada Nadzorcza nawiązuje z Prezesem Zarządu stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
2. Odwołanie Prezesa Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 62

1. Do właściwości Zarządu należy dokonywanie czynności prawnych, w tym podejmowaniu uchwał we wszystkich sprawach, które według ustawy lub Statutu nie należą do właściwości Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej, a w szczególności:
 - 1/ sporządzenie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - 2/ prowadzenie gospodarki spółdzielni i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 3/ zabezpieczeniu majątku spółdzielni,
 - 4/ sporządzanie sprawozdań rocznych i bilansu / rocznego sprawozdania finansowego i przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.
 - 5/ sporządzaniu projektu oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć oraz projekt pokrycia strat bilansowych,
 - 6/ udzielanie pełnomocnictw,
 - 7/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8/ współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi i innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi, z organami administracji rządowej i samorządowej,
 - 9/ Zawieranie umów o pracę z pracownikami spółdzielni,
2. Zarząd spółdzielni jest uprawniony na wniosek członka do:
 - 1/ podejmowania decyzji w sprawach rozkładania na raty opłat za używanie lokali, w przypadkach losowo uzasadnionych,
 - 2/ podejmowanie decyzji o umorzeniu odsetek z tytułu nieterminowych wpłat opłat za używanie lokali, w przypadkach losowych, pod warunkiem spłaty należności głównej.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 63

Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni, a także do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 64

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnie składają łącznie najmniej dwaj członkowie Zarządu albo jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona /pełnomocnik/.
2. Oświadczenia o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenie pisemne skierowane do spółdzielni, a złożone w jego lokalu albo jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny wobec spółdzielni

XIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 65

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Działalność spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi i innymi środkami finansowymi. spółdzielnia korzysta z subwencji na zasadach przewidzianych przepisami prawa.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 66

1. Rokiem obrachunkowym Spółdzielni jest rok kalendarzowy.

§ 67

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej/
3. Różnica między kosztami, a przychodami z prowadzonej działalności zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 68

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
 - 1/ fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej i innych źródeł określonych w przepisach;

2/ fundusz zasobowy powstający z wpłat wpisowego, części nadwyżki bilansowej i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach

3/ (skreślony)

2. Spółdzielnia tworzy również fundusze celowe:

- Remontowy,

- społeczno – kulturalny

3. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami zasobowymi i udziałowymi określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie

4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 2 46 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą. Dotychczas obowiązujące regulaminy w Spółdzielni Mieszkaniowej w „Przyszłość” pozostają w mocy i stosuje się je odpowiednio – o ile nie zostanie podjęta decyzja o ich zmianie

5. Inne fundusze nie obciążające kosztów działania spółdzielni mogą być tworzone na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej.

§ 69

1. Straty bilansowe spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego

2. Gdyby fundusze własne nie wystarczały na pokrycie strat, Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę zobowiązującą członków do wcześniejszego niż przewiduje Statut wpłacenia udziałów.

§ 70

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami prawa.

2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.

1. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom spółdzielni zapoznania się z nimi.

XIV POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 71

Majątek spółdzielni pozostały po zakończeniu jej likwidacji podlega podziałowi stosownie do ustaleń zamieszczonych w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.

§ 72

Niniejszy statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 8 czerwca 2005 roku.

§ 73

Spółdzielnia przestrzega przepisów dotyczących ochrony danych osobowych określonych odrębnymi przepisami. Spółdzielnia gromadzi i przetwarza dane osobowe tylko w zakresie niezbędnym do realizacji swoich zadań oraz celów.

Członek Spółdzielni ma prawo wglądu w swoje dane osobowe, ich poprawiania oraz uzupełniania. „

Niniejszy tekst jednolity Statutu został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni

w dniu

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....

Podpisy Członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu znajdują się na załączonej do protokołu liście.