

Uchwała Nr 7 /2018

Walnego Zgromadzenia Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sobieski”

z dnia 20 czerwca 2018 r.

w sprawie uchwalenia Statutu Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sobieski”

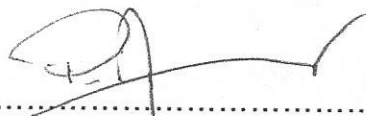
Na podstawie art. 38 § 1 pkt. 10 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (t.j.: Dz. U z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm) oraz § 35 pkt. 10 Statutu PSM „Sobieski” Walne Zgromadzenie PSM „Sobieski” postanawia:


§ 1.

Uchwalić Statut Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sobieski” zwany dalej Statutem, stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2.

1. Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 20 czerwca 2018 roku i wchodzi w życie po rejestracji go Krajowym Rejestrze Sądowym.
2. Z dniem rejestracji Statutu traci moc obowiązującą Statut Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sobieski” z dnia 07 czerwca 2006 r. wraz ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą nr 1 Walnego Zgromadzenia PSM „Sobieski” z dnia 27 listopada 2007 r.


.....
Sekretarz Walnego Zgromadzenia


.....
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

SPIS TREŚCI

1. NAZWA, SIEDZIBA I TEREN DZIAŁANIA
2. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI
3. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI
4. PRAWA i OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI
5. WPISOWE, UDZIAŁY
6. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU
7. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU
8. GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI , OPŁATY
EKSPOLATACYJNE
9. ORGANY SPÓŁDZIELNI
10. WALNE ZGROMADZENIE
11. RADA NADZORCZA
12. ZARZĄD
13. ORGANY POMOCNICZE SPÓŁDZIELNI
14. SPRAWY FINANSOWE I GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.
15. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. NAZWA, SIEDZIBA I TEREN DZIAŁANIA

§ 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „SOBIESKI”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest 00-764 Warszawa, ul. Sobieskiego 104.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia działa na obszarze miasta stołecznego Warszawy i województwa mazowieckiego.

2. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 2.

1. Celem-Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sobieski”, zwanej dalej Spółdzielnią 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. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

§ 3.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 2) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte (przewłaszczone) na podstawie ustawy mienie jej członków.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem/współwłaścicielami tej nieruchomości.
3. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach zgodnych bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 2 ust 1 Statutu.
4. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną i oświatowo- kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska.

3. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI

§ 4.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 2) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkiem Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje im wspólnie.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Dotyczy to również osób, którym przysługuje prawo do ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.
4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
 - 2) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez spadkobiercę, zapisobiorcę i licytanta. Nabywca zawiadamia Spółdzielnię w ciągu 7 dni o nabyciu tego prawa. Jeżeli te okoliczności zaistniały przed 9.09.2017 r., osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 9.09.2017 r.
5. Osoby, które posiadały spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a zostało ono przekształcone w odrębną własność, zachowują członkostwo w Spółdzielni.
6. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, pod warunkiem złożenia deklaracji w sprawie przyjęcia jej na członka Spółdzielni. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta przez Zarząd w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
7. Odwołanie od decyzji odmawiającej przyjęcia rozpatruje Rada Nadzorcza.
8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. Osoba wskazana składa deklarację członkowską.

§ 5.

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym (miejsce postojowe).
2. Osobom, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu, a nie są członkami Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 2) zbycia prawa odrębnej własności lub udziału w tym prawie,
 - 3) wystąpienia członka ze Spółdzielni za wypowiedzeniem w formie pisemnej. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni. Za datę wystąpienia uważa się następny dzień, po upływie okresu wypowiedzenia,

- 4) śmierci Członka ze skutkiem od dnia w którym nastąpiła śmierć, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku ustania jej działalności.
 - 5) gdy większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali.
4. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej, właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku (domach jednorodzinnych/segmentach) na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

4. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 6.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) żądanie rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności.
 - 4) otrzymania odpisu statutu i regulaminów, zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
 - 5) 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 interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
 - 6) Uprawnienia przewidziane w pkt. 4 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.
 - 7) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
 - b) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
 - 8) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni

- oraz wydatków wynikających z obowiązków uczestnictwa Członka w pokrywaniu zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.
3. Członek, zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust.2, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.
 4. Zaznajomienie, z dokumentami, o którym mowa w ust. 2 pkt 4, oznacza prawo Członka do wglądu w dokumenty spółdzielni, z których może robić notatki i odpisy we własnym zakresie. Prawo to nie umożliwia wydania Członkowi kserokopii tych dokumentów.

§ 7.

1. Członek Spółdzielni ma obowiązek:
 - 1) przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów.
 - 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i o jego zabezpieczenie,
 - 3) uiszczać terminowo opłaty eksploatacyjne i wpłaty na fundusz remontowy - do dnia 10-tego każdego miesiąca z góry,
 - 4) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowieniami Statutu,
 - 5) za opłaty o których mowa w pkt 4) odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu z wyjątkiem pełnoletnich wstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
 - 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych dot. ich lokali poprzez przesyłanie wszelkich aktów notarialnych związanych z lokalem, aktualizacji danych dot. ilości osób zamieszkujących w lokalu, a także aktualizacji danych dot. zmian adresu korespondencji.
 - 7) zawiadamiać Spółdzielnię o sposobach komunikowania się z nim lub osobą wskazaną w razie awarii lub w innych nagłych wypadkach.
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest zobowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje

spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.

4. Przepisy ust. 1 pkt 3-7 mają zastosowanie także do osób nie będących członkami Spółdzielni.

5. WPISOWE, UDZIAŁY

§ 8.

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 09.09.2017 r. wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 09.09.2017 r., to w przypadku ustania członkostwa, były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. Udziały byłego Członka z zastrzeżeniem ust. 4, wypłaca się w terminie 30 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

6. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 9

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
4. Spółdzielnia obowiązana jest prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dania otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesieniu własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
6. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust.5 stosuje się odpowiednio.
7. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykarczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

8. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części.
9. W przypadku wynajęcia lokalu mieszkalnego na działalność gospodarczą, osoby te zobowiązane są do pisemnego powiadomienia o tym Spółdzielni. Wiąże się to ze zmianą wysokości opłat eksploatacyjnych. Z uwagi na uciążliwość działalności gospodarczej dla otoczenia i związane z tym zwiększone koszty - opłaty eksploatacyjne wynoszą 150% opłat eksploatacyjnych ustalonych na cele mieszkalne).
10. Przepisy tego paragrafu (za wyjątkiem ust 9), stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

7. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 10

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu pod warunkiem dokonania przez niego spłaty wszelkich zadłużeń z tyt. opłat eksploatacyjnych i wpłat na fundusz remontowy.
2. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia obowiązana jest przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu.
3. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 i 2 w terminie 6-ciu miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
4. Wynagrodzenie notariusza oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osoby na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu, miejsca postojowego w garażu.
5. Właściciele lokali wyodrębnionych, w umowach o ustanowieniu odrębnej własności lokali, powierzają Spółdzielni zarząd nieruchomością wspólną. Umowa ta obowiązuje także każdego kolejnego nabywcę lokalu.
6. Spółdzielnia na podstawie odrębnych umów, wykonuje zarząd nieruchomościami wspólnymi, z których korzystają właściciele domów jednorodzinnych (segmentów) w szczególności w zakresie zarządzania: ulicą Sobieszyńską, terenami zielonymi, placem zabaw, a także usługami świadczonymi na rzecz tych nieruchomości takich jak. ochrona osiedla, oświetlenie ulicy, odśnieżanie ulicy, sprzątanie itd. (Umowa ta obowiązuje także każdego kolejnego nabywcę domu jednorodzinnego (segmentu).

8. GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI OPŁATY EKSPOLATACYJNE

§ 11

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego,

2. Właściciele i współwłaściciele lokali uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych w sposób proporcjonalny do przypadających im udziałów, poprzez uiszczanie opłat zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowieniami Statutu.
3. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 jest ustalana na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowanymi odrębnie dla każdej nieruchomości (budynku) za rok ubiegły i prognozowanych kosztów eksploatacyjnych roku następnego.
4. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.
5. Od nie uiszczonych w terminie opłat, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia nalicza i pobiera odsetki ustawowe.
6. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo oraz prawo własności do: lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz lokalu o innym przeznaczeniu, a także miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.
7. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany zawiadomić osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokali oraz prawo własności lokali o zmianie wysokości opłat eksploatacyjnych, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
8. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii cieplnej, wody oraz odbioru ścieków, odpadów, podatku od nieruchomości, opłaty z tyt. wieczystego użytkowania gruntów, itd., Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokali oraz prawo własności lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
9. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości.
10. Różnica między kosztami eksploatacji a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości (funduszu remontowego) w roku następnym na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

9. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 12.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
2. Organami pomocniczymi Spółdzielni, mogą być:
 - 1) Rady Domów,
 - 2) Rada Zespołu Domów Jednorodzinnych (segmentów).
3. Wybory organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2-3 dokonywane są przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członków tych organów następuje także w głosowaniu tajnym.

4. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali największą liczbę oddanych głosów.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
6. Członkami organów Spółdzielni, mogą być tylko członkowie Spółdzielni.

10. WALNE ZGROMADZENIE

§ 13.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni mogą brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście, albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo musi być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy Członek Spółdzielni ma tylko jeden głos.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, jak również inne zaproszone osoby.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni, a także właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
6. Głosowanie odbywa się jawnie za wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej i Zarządu, odwoływaniem Członków Rady Nadzorczej, oraz odwoływaniem Członków Zarządu w związku z nieudzielaniem im absolutorium. W takich przypadkach głosowanie odbywa się tajnie.
7. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia.
8. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.
9. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu, bądź dobrymi zwyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej Członka może być zaskarżona do sądu.
10. Każdy Członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
11. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika, sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora Spółdzielni.
12. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego Członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
13. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich Członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.
14. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,

- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał co do wniosków Członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium Członkom Zarządu. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
 - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu po lustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
 - 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 8) rozpatrywanie odwołań od uchwał Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,
 - 9) uchwalanie zmian Statutu,
 - 10) wybór i odwoływanie Członków Rady Nadzorczej i Zarządu,
 - 11) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej.
15. Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad uchwalany przez Walne Zgromadzenie.

§ 14.

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6-ciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/5 liczby członków Spółdzielni,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4-*ch* tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
6. Walne Zgromadzenie prawidłowo zwołane, jest zdolne do podejmowania uchwał.
7. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów.
8. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości Członków.
9. Walne Zgromadzenie może skreślać z porządku obrad poszczególne sprawy, lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
10. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

11. Uprawnieni do zwołania Walnego Zgromadzenia zgodnie z ust. 3 mogą żądać zamieszczenia innych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem w terminie co najmniej 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
12. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Członkowie Spółdzielni oraz Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Dodatkowo zawiadomienie należy wywiesić na tablicach ogłoszeń w budynkach wielorodzinnych.
13. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nich członków.
14. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 10 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwał zgłaszanych przez członków musi być poparty przez co najmniej 1/10 członków Spółdzielni.
15. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

11. RADA NADZORCZA

§ 15.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 3-5 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród Członków Spółdzielni, na okres 3 lat.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni
4. Członek Rady Nadzorczej może pełnić funkcję tylko przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Jeżeli Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca Członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
6. Rada Nadzorcza wybiera w głosowaniu tajnym ze swego grona przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza.
7. Przed upływem kadencji Członek Rady Nadzorczej może być odwołany większością 2/3 głosów Walnego Zgromadzenia.
8. W razie ustąpienia Członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce – do końca kadencji – może wejść Członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
9. Rada Nadzorcza może powołać Komisję Rewizyjną na okres jej kadencji, która pracuje w oparciu o regulamin uchwalony przez tę Radę Nadzorczą. Członkami Komisji Rewizyjnej mogą być członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, a także eksperci zewnętrzni. Przewodniczącym Komisji Rewizyjnej musi być jeden z członków Rady Nadzorczej.

§ 16

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów Spółdzielni,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych

- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej Członków,
- c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej Członków;
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) ustanawianie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd Spółdzielni,
- 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 7) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz skarg i wniosków na działalność Zarządu,
- 8) opracowywanie lub opiniowanie projektów uchwał przedkładanych Walnemu Zgromadzeniu,
- 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań z działalności Rady Nadzorczej, zawierających w szczególności ocenę pracy Zarządu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a Członkami Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch Członków Rady przez nią upoważnionych,
- 11) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale, oraz stawek na fundusz remontowy,
- 12) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń po lustracyjnych,
- 13) wybór prezesa i wiceprezesa w głosowaniu tajnym z grona Członków Zarządu wybranego przez Walne Zgromadzenie,
- 14) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
- 15) uchylenie uchwał Zarządu, o ile są one niezgodne z przepisami prawa, Statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, uchylenie może nastąpić w ciągu 30 dni od daty powzięcia wiadomości o uchwale, nie później jednak niż w ciągu 3 miesięcy od daty jej podjęcia,
- 16) uchwalanie regulaminów niezbędnych dla potrzeb działania Spółdzielni.

12. ZARZĄD

§ 17.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa z dwóch do trzech Członków, w tym Prezesa i Wiceprezesa. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie, spośród członków Spółdzielni w głosowaniu tajnym.
3. Prezesa i wiceprezesa Zarządu wybiera i może odwołać z tej funkcji Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym.

4. Zarząd podejmuje decyzje kolegialnie na odbywanych cyklicznie -posiedzeniach.
5. Oświadczenia woli w imieniu Spółdzielni składają przez swoje podpisy pod nazwą Spółdzielni dwaj Członkowie Zarządu.
6. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd swoje funkcje wykonuje w ramach podziału czynności pomiędzy Członków Zarządu.
7. Regulamin pracy Zarządu jest uchwalony przez Radę Nadzorczą.
8. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza zawiera stosowne umowy dot. zatrudnienia i wynagrodzenia, zgodnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 18.

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia Członków do Spółdzielni,
 - b) sporządzanie projektów planów oraz projektów wewnętrznych aktów prawnych, a w szczególności: projektów regulaminów, zasad rozliczeń, uchwał Walnego Zgromadzenia itp. – wymaganych Statutem, zaleconych przez Radę Nadzorczą lub zaleceniami po lustracyjnych,
 - c) prowadzenie gospodarki Spółdzielni i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych oraz finansowych,
 - d) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - e) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie,
 - f) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - g) zawieranie umów, zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - h) udzielanie pełnomocnictw nie zastrzeżonych dla innych organów,
 - i) współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji rządowej i samorządowej oraz z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 19.

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej/ w formie elektronicznej rejestr członków Spółdzielni oraz rejestr właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, zawierający:
 - 1) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej nazwę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje jej prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt.2),
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
 - 5) imiona i nazwiska osób zamieszkujących w lokalu,
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres e-mail.
 - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w pkt. 1),
 - 8) zmiany danych określonych w pkt. 1-7,
 - 9) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania
2. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste.

13. ORGANY POMOCNICZE SPÓŁDZIELNI

§ 20

1. W każdym wielorodzinnym budynku mieszkalnym może być wybrana Rada Domu na okres 3-ich lat, na wniosek co najmniej 10-ciu członków Spółdzielni zamieszkujących w danym budynku – po jednej osobie z lokalu.
2. Wybory przeprowadzane są w głosowaniu jawnym na zebraniu zwołanym przez Zarząd Spółdzielni, zgodnie z wnioskiem, o którym mowa w ust 1.
3. O miejscu i terminie zebrania zawiadamia się przez wywieszenie ogłoszeń na drzwiach wejściowych do budynku we wszystkich klatkach schodowych i na tablicach ogłoszeń w tym budynku.
4. Rada Domu składa się z 3 osób w budynkach o łącznej liczbie lokali nie większej niż 50 oraz 3-5 osób w budynkach większych.
5. Rada Domu działa kolegialnie, jej stanowiska zapadają zwykłą większością głosów, a na zewnątrz reprezentuje ją Przewodniczący wybrany na pierwszym zebraniu.

§ 21.

1. Rada Domu reprezentuje mieszkańców domu wobec organów Spółdzielni w sprawach związanych z eksploatacją budynku, składając stosowne opinie i wnioski.
2. Właściciele domów jednorodzinnych wchodzących w skład osiedla administrowanego przez Spółdzielnię mogą wybrać spośród siebie na okres 3 lat trzyosobową Radę Zespołu Domów Jednorodzinnych. Przepisy §§ 20-21 stosuje się odpowiednio.

14. SPRAWY FINANSOWE I GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

§ 22.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność według zasad rachunku ekonomicznego.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość zgodnie ze wskazaniem Komitetu Standardów Rachunkowości i sprawozdawczość zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

15. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 23.

1. W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o własności lokali.
2. Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 20 czerwca 2018 roku i wchodzi w życie po rejestracji go Krajowym Rejestrze Sądowym.
3. Z dniem rejestracji Statutu o którym mowa w ust.2 traci moc obowiązującą Statut Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sobieski” z dnia 07 czerwca 2006 r. wraz ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą nr 1 Walnego Zgromadzenia PSM „ Sobieski” z dnia 27 listopada 2007 r.

.....
Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia