

# **STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ “FENIX”**

czerwiec 2019 r.

# Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „FENIX”

## Postanowienia ogólne

### §1

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „FENIX”, zwana dalej Spółdzielnią.

### §2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa, pl. T. W. Wilsona nr 4.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

### §3

1. Celem Spółdzielni jest przede wszystkim zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych Członków i rodzin wspólnie z nimi zamieszkujących, realizowane w ramach osiedla należącego do Spółdzielni.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest obsługa nieruchomości realizowana poprzez zarządzanie nieruchomościami:
  - 1) stanowiącymi własność Spółdzielni;
  - 2) stanowiącymi własność jej Członków, nabytą na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### §4

Spółdzielnia realizuje swoje cele poprzez:

- 1) kształtowanie więzi społecznych wśród Członków i mieszkańców oraz budowanie solidaryzmu międzypokoleniowego;
- 2) organizowanie i rozwijanie działalności społecznej mieszkańców poprzez udostępnianie zasobów Spółdzielni, zaspokajanie potrzeb gospodarczych, socjalnych i kulturalnych, świadczenie wzajemnej pomocy oraz krzewienie kultury współżycia;
- 3) propagowanie idei spółdzielczości;

- 4) prowadzenie działań w duchu tradycji samorządnego gospodarowania, sięgającej 1913 roku.

## **§5**

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej Członków.
2. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich Członków.

## **Członkowie**

### **§6**

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu przysługuje im wspólnie.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest Członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet Członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje Członkostwo w Spółdzielni.
5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, Członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
7. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

8. Do czasu rozstrzygnięcia lub wyboru, o którym mowa w ust. 7, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z Członkostwa w Spółdzielni.

## **Ustanie członkostwa i jego skutki**

### **§7**

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
  - 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
  - 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w innych przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Jeżeli Członkowi przysługuje w 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 Spółdzielni.
4. Osoba będąca założycielem Spółdzielni oraz właściciel lokalu będący Członkiem Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek Członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony. Za datę wystąpienia Członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

## Prawa i obowiązki Członków

### §8

1. Prawa i obowiązki Członków Spółdzielni są dla wszystkich Członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni;
  - 2) prawo czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
  - 3) prawo do uczestniczenia z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni;
  - 4) prawo do otrzymania informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
  - 5) prawo żądania, w trybie określonym w Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni;
  - 6) prawo żądania, w trybie określonym w Statucie, zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia określonych spraw;
  - 7) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni;
  - 8) prawo zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu;
  - 9) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów;
  - 10) prawo zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Spółdzielnia może na piśmie odmówić Członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to ustawowe 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. Członek, któremu odmówiono wglądu do ww. umów, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie

Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia Członkowi pisemnej odmowy;

- 11) prawo do przeglądania rejestru Członków;
- 12) prawo do korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 13) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń i usług Spółdzielni, zgodnie z obowiązującymi regulaminami;
- 14) prawo do użyczenia lub wynajęcia lokalu w całości lub w części na cele mieszkalne;
- 15) prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego Członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

## §9

Członek obowiązany jest:

- 1) Przestrzegać ładu prawnego obowiązującego w Spółdzielni tj. przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych;
- 2) Przestrzegać dobrych obyczajów panujących w Spółdzielni;
- 3) Uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów;
- 4) Korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię;
- 5) Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu;
- 6) Przestrzegać regulaminu porządku domowego i regulaminu remontowego;
- 7) Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni oraz o jego zabezpieczenie;
- 8) Niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniu szkody. W razie nieobecności w domu osoby korzystającej z lokalu lub gdy odmawia ona udostępnienia

lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół;

- 9) Udostępnić lokal w celu:
  - a) dokonania okresowego, a w uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego i sanitarnego lokalu;
  - b) wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, wykonania ekspertyz budowlanych i innych;
  - c) dokonania kontroli zakresu przeprowadzonych remontów i modernizacji;
  - d) dokonania kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń.
- 10) Udostępnić lokal, w uzgodnionym, technicznie uzasadnionym terminie, w celu wykonania niezbędnych robót budowlanych i instalacyjnych stanowiących obowiązek Spółdzielni;
- 11) Zawiadomić Spółdzielnię o projektowanym remoncie lub modernizacji lokalu;
- 12) Wykonywać inne obowiązki określone w Statucie i regulaminach Spółdzielni.

### **Użyczenie, wynajem, działalność gospodarcza i nieużytkowanie lokali**

#### **§10**

Członek Spółdzielni zobowiązany jest:

- 1) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lub użyczeniu lokalu osobom trzecim w terminie 14 dni od dnia wynajęcia lub użyczenia, bez obowiązku uzyskiwania zgody na wynajęcie lub użyczenie lokalu lub jego części w celach mieszkalnych oraz po uprzednim uzyskaniu zgody Spółdzielni na

wynajęcie lub użyczenie całego lub części lokalu związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części.

- 2) jeśli nie zamieszkuje w lokalu, przekazać Spółdzielni swoje aktualne dane teleadresowe, przy czym ze względów bezpieczeństwa eksploatacyjnego zaleca się, by swoje dane teleadresowe podał Spółdzielni także użytkownik, najemca lub opiekun lokalu;
- 3) w wypadku wynajęcia, użyczenia lub udostępnienia lokalu, zobowiązać użytkowników do przestrzegania obowiązków wymienionych w §9 oraz wziąć na siebie odpowiedzialność za ewentualne szkody wyrządzone przez osoby użytkujące lokal;
- 4) w wypadku nieużytkowania lokalu, zapewnić nadzór i właściwe warunki eksploatacyjne;
- 5) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie sposobu użytkowania lokalu lub jego części, w tym o wykonywaniu działalności gospodarczej, w terminie 14 dni od dnia zmiany, po uprzednim dopełnieniu obowiązków wynikających z przepisów prawa budowlanego.

## **Postępowanie wewnątrzspółdzielcze**

### **§11**

1. Spory między Członkiem a Spółdzielnią są rozstrzygane w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Sprawy w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym są wszczynane przez Spółdzielnię lub przez zainteresowanego Członka.
3. Sprawy wnoszone przez Członka do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli są one skomplikowane – w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich wniesienia. O sposobie załatwienia sprawy Zarząd zawiadamia zainteresowanego Członka na piśmie za pokwitowaniem albo listem poleconym.
4. W razie odmownego załatwienia sprawy Zarząd obowiązany jest przedstawić uzasadnienie i pouczyć Członka o prawie wniesienia odwołania do Rady



Nadzorczej w terminie miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Rada Nadzorcza Spółdzielni jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie Członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia.

5. Od uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni podjętej w pierwszej instancji, Członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uchwale wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. O uchwale organu odwoławczego wraz z uzasadnieniem należy zawiadomić odwołującego się w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały na piśmie za pokwitowaniem albo listem poleconym.
7. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu 30 dni, jeżeli spóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
8. Wniesienie odwołania do organów Spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
9. W każdym stadium postępowania wewnątrzspółdzielczego Członek może dochodzić swoich praw na drodze sądowej.

## **Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**

### **§12**

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

### **§13**

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że Członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

## **§14**

Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.

## **§15**

1. W razie śmierci Członka, uprawniony spadkobierca powinien przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku lub wniosek o wszczęciu postępowania w sprawie stwierdzenia nabycia spadku.
2. Spadkobiercy powinni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z prawem do lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd wyznaczy przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.

## **§16**

Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **Prawo odrębnej własności**

## **§17**

1. Na pisemne żądanie Członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zwanego dalej „wnioskodawcą”, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
  - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem;
  - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z inwestycjami rzeczowymi, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.

2. Spółdzielnia zawiera z wnioskodawcą umowę przeniesienia własności lokalu w formie aktu notarialnego.
3. Zarząd Spółdzielni zarządza nieruchomościami, o których mowa w umowie notarialnej przeniesienia własności lokalu, na zasadzie zarządu powierzonego.
4. Koszty zawarcia umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

### **Oplaty za używanie lokali**

#### **§18**

1. Członek Spółdzielni pokrywa przypadające na lokal koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Opłaty za pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1, powinny być wnoszone z góry do 10 dnia każdego miesiąca.
3. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem nabycia tytułu do lokalu, a ustaje z ostatnim dniem miesiąca, w którym Członek utraci tytuł do lokalu.
4. Członek nie może samodzielnie pomniejszać opłat, o których mowa w ust. 1, o swoje należności od Spółdzielni.

#### **§19**

1. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.
2. W szczególnych przypadkach Zarząd, po konsultacji z Radą, może odsetki umorzyć.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić Członków w terminie co najmniej 3 miesięcy przed upływem terminu wnoszenia opłat. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

## **Organy Spółdzielni**

### **§20**

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie;
- 2) Rada Nadzorcza;
- 3) Zarząd.

## **Walne Zgromadzenie**

### **§21**

1. Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
3. W Walnym Zgromadzeniu mogą brać również udział osoby zaproszone przez Radę Nadzorczą lub Zarząd.
4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

### **§22**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) Uchwalanie Statutu Spółdzielni oraz jego zmian;
- 2) Wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej;
- 3) Uchwalanie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni;

- 4) Podejmowanie uchwał w sprawie:
  - a) zbycia lub nabycia: nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
  - b) obciążania nieruchomości;
  - c) zbycia lub nabycia innych środków trwałych w zakresie przekraczającym czynności zwykłego zarządu;
  - d) ustalania najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć;
  - e) realizacji inwestycji przekraczającej wartość kosztów w wysokości 0,5 mln zł;
  - f) podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat
- 5) Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia Spółdzielni, jej podziału lub likwidacji;
- 6) Rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, w szczególności:
  - a) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych rocznych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
  - b) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 7) Uchwalanie regulaminów: obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej;
- 8) Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
- 9) Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związków i organizacji gospodarczych lub wystąpienia z nich;
- 10) Wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

## §23

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd przynajmniej raz do roku w terminie do dnia 30 czerwca, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Na żądanie Rady Nadzorczej lub przynajmniej jednej dziesiątej liczby Członków (nie mniej jednak niż trzech Członków), wyrażone w podpisany przez nich wniosku, Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się odbyć przed upływem sześciu tygodni od daty zgłoszenia żądania. W żądaniu należy określić cel zwołania Walnego Zgromadzenia.
3. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminie określonym w ust. 2, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

## §24

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Członkowie Spółdzielni powinni być skutecznie zawiadomieni w sposób przyjęty w Spółdzielni, m.in. pocztą elektroniczną, listem poleconym lub osobiście za potwierdzeniem, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. To samo dotyczy obowiązku zawiadomienia związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie Członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Zarząd powinien przesłać dokumenty mające stanowić przedmiot obrad Walnego Zgromadzenia pocztą elektroniczną na wskazany przez Członka adres.
3. 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.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać pisemnie projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego

Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez Członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 Członków.

5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez Członków Spółdzielni.

## **§25**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera prezes Zarządu lub wiceprezes.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

## **§26**

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości Członkom w terminach i w sposób określony w **§23** i **§24**.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych Członków, z zastrzeżeniem ust. 4.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają większością głosów ogólnej liczby Członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. Do ważności uchwał:
  - 1) o uchwaleniu Statutu Spółdzielni oraz jego zmian wymagana jest większość co najmniej 2/3 głosów;
  - 2) w sprawie zbycia nieruchomości Spółdzielni wymagana jest większość co najmniej 2/3 głosów, przy obecności co najmniej 50% Członków Spółdzielni;
  - 3) w sprawie połączenia Spółdzielni wymagana jest większość co najmniej 2/3 głosów.

5. Do likwidacji Spółdzielni wymagana jest procedura uzyskania zgodnych uchwał Walnych Zgromadzeń zapadłych większością 3/4 głosów na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach, w odstępie co najmniej dwóch tygodni, przy obecności co najmniej 75 % Członków Spółdzielni na pierwszym i co najmniej 50% Członków Spółdzielni na drugim z ych Walnych Zgromadzeń.
6. Przy obliczaniu większości głosów wymaganych dla podjęcia uchwały uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale oraz głosy wstrzymujące się.
7. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej oraz odwołania Członków Rady Nadzorczej. Na żądanie jednej piątej liczby Członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad z wyłączeniem wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia.

## **§27**

Szczegółowy tryb prowadzenia obrad, przeprowadzenia wyborów oraz odwoływania członków Rady określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

## **§28**

1. Obrady Walnego Zgromadzenia są protokołowane. Przewodniczący i sekretarz podpisują protokół .
2. Członkowie Spółdzielni mogą przeglądać protokoły.

## **§29**

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich Członków Spółdzielni oraz jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

## **Rada Nadzorcza**

## **§30**

Rada Nadzorcza składa się z 7 członków.



### §31

1. Członkowie Rady są wybierani spośród Członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. W razie ustąpienia Członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce, do końca kadencji Rady Nadzorczej, wchodzi Członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. W skład Rady Nadzorczej nie może wchodzić osoba będąca stroną umowy o pracę lub umowy cywilno-prawnej ze Spółdzielnią.
3. Ustępujący Członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie. Nie można być Członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
4. Przed upływem kadencji Walne Zgromadzenie może odwołać Członka Rady Nadzorczej większością 2/3 głosów.
5. Kadencja Rady Nadzorczej kończy się wraz z wyborem nowego składu Rady na Walnym Zgromadzeniu.

### §32

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) Powoływanie i odwoływanie Prezesa oraz Członków Zarządu zwykłą większością głosów w głosowaniu tajnym;
- 2) Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej;
- 3) Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
  - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych;
  - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem praw i potrzeb jej Członków;
  - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej Członków;
  - d) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni i liczby etatów;
  - e) opiniowanie projektów regulaminów i innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni;

- f) opiniowanie planowanych zadań rzeczowych, w tym przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu;
  - g) weryfikację wykonania zadań rzeczowych i finansowych Spółdzielni;
  - h) weryfikację rocznego sprawozdania finansowego i stanu majątku Spółdzielni;
  - i) uczestniczenie w lustracjach Spółdzielni;
  - j) wyrażanie zgody na przyjęcie i zwolnienie głównego księgowego Spółdzielni;
- 4) Podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszu specjalnego przeznaczenia;
  - 5) Uchwalanie regulaminów: Zarządu oraz innych regulaminów w sprawach niezatrzeżonych Walnemu Zgromadzeniu;
  - 6) Uchwalanie zasad wynajmu lokali użytkowych;
  - 7) Uchwalanie zasad ustalania opłat za używanie lokali;
  - 8) Ustalanie wysokości wynagrodzenia Członków Zarządu;
  - 9) Rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz skarg i zażaleń na działalność Zarządu;
  - 10) Zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w §23;
  - 11) Podejmowanie uchwał w zakresie czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a Członkami Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie Członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Spółdzielnię reprezentuje co najmniej dwóch Członków Spółdzielni upoważnionych przez Radę Nadzorczą;
  - 12) Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swej działalności, w tym wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
  - 13) W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może zażądać od Zarządu, Członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni;
  - 14) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.

### **§33**

1. Dla sprawniejszego wykonania zadań Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza, którzy stanowią prezydium Rady Nadzorczej.
2. Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej.

### **§34**

1. Nie można być jednocześnie Członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich Członków do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu.
2. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z Członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

## **Zarząd**

### **§35**

1. Zarząd kieruje bezpośrednią działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 3 osób, wybranych przez Radę Nadzorczą spośród Członków Spółdzielni na okres 4 lat.
3. Prezesem Zarządu nie można być dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.

### **§36**

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie decyzji i czynności niezastrzeżonych dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) wydawanie decyzji w sprawach członkowskich;
  - 2) sporządzanie projektów zadań rzeczowych i finansowych planów działalności Spółdzielni;
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
  - 4) zabezpieczanie majątku Spółdzielni, sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych i przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu;
  - 5) współdziałanie z organami administracji rządowej i jednostkami samorządu terytorialnego oraz z organizacjami spółdzielczymi i społecznymi;
  - 6) organizowanie przetargów i konkursów ofert na dostawy i usługi w imieniu Spółdzielni.
2. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
  3. Zarząd, w imieniu Spółdzielni, zarządza nieruchomościami, których Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem.

### **§37**

Zarząd może ustanowić pełnomocnika lub pełnomocników do dokonania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

### **§38**

Oświadczenie woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni, dla swojej skuteczności, wymaga podpisu co najmniej dwóch Członków Zarządu lub ustanowionego pełnomocnika i jednego Członka Zarządu.

### **§39**

Regulamin Zarządu określa podział czynności między Członków Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

## Gospodarka Spółdzielni

### §40

1. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz własną działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą według zasad rachunku ekonomicznego.
3. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty w wysokości wynegocjowanej przez Spółdzielnię w umowie najmu, na zasadach wolnorynkowych.

### §41

1. Spółdzielnia tworzy fundusze, w szczególności:
  - 1) udziałowy;
  - 2) zasobowy;
  - 3) remontowy zasobów mieszkaniowych, powstający z wpłat oraz z innych źródeł, określonych w regulaminie tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym oraz przepisach ustawowych. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, stanowiącymi własność Spółdzielni oraz fundusze specjalnego przeznaczenia.
2. Inne fundusze nie obciążające kosztów działania Spółdzielni mogą być tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.
3. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego, a w następnej kolejności z funduszu remontowego. Nadwyżkę bilansową przeznacza się na cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia, w tym:
  - 1) zwiększenie funduszy własnych,
  - 2) działalność społeczną, oświatową, kulturalną,
  - 3) inne cele Spółdzielni.

## **§42**

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Sprawozdanie finansowe łącznie ze sprawozdaniem z badania oraz rocznym sprawozdaniem z działalności Spółdzielni powinno być wyłożone w lokalu Spółdzielni i rozesłane pocztą elektroniczną (zgodnie z §24 ust. 2), co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być zatwierdzone.

## **Lustracja**

### **§43**

1. Organy Spółdzielni obowiązane są przynajmniej raz na trzy lata poddać Spółdzielnię lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości działania Spółdzielni. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Organy Spółdzielni obowiązane są przynajmniej raz na trzy lata poddać Spółdzielnię badaniu biegłego rewidenta. Badanie obejmuje okres od poprzedniego badania.

Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Fenix” w dniu 07.06.2019 r. i wchodzi w życie z dniem zarejestrowania go w Krajowym Rejestrze Sądowym.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o własności lokali oraz innych aktów prawnych.