

Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana „Jary”

STATUT

TEKST JEDNOLITY

w brzmieniu uwzględniającym zmiany wynikające z ostatniej jego nowelizacji dokonanej
uchwałami Walnego Zgromadzenia SMB „Jary” numer: 24/2022 i 25/2022
z dnia 4 czerwca 2022 roku

Warszawa, czerwiec 2022 roku

Spis treści

I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI...	3
II.	CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	4
	1. Członkostwo w Spółdzielni.....	4
	2. Prawa członków.....	5
	3. Obowiązki członków.....	7
	4. Wpisowe i udziały.....	7
	5. Ustanie członkostwa.....	7
III.	POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.....	8
IV.	ORGANY SPÓŁDZIELNI	9
	1. Walne Zgromadzenie.....	9
	2. Rada Nadzorcza.....	13
	3. Zarząd.....	16
	4. [skreślony]	17
	5. Komitety Domowe i Garażowe.....	18
V.	TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.....	18
	1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	19
	2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	20
	3. Prawo odrębnej własności lokalu.....	21
	4. Najem lokalu	21
VI.	ZASADY ZASPAKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW.....	22
	1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków (skreślony).....	22
	2. Zamiana lokali (skreślony)	22
VII.	ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W NOWYCH INWESTYCJACH MIESZKANIOWO-USŁUGOWYCH.....	22
	1. Zasady ogólne	22
	2. Wkłady mieszkaniowe (skreślony)	23
	3. Wkłady budowlane (skreślony)	23
	4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokali (skreślony)	23
VIII.	[skreślony]	23
IX.	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	23
	1. Zasady ogólne	23
	2. Inwestycje mieszkaniowo – budowlane	24
	3. Zarządzanie nieruchomościami.....	25
X.	PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.....	28

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

§1

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana „Jary”, zwana w dalszej treści Spółdzielnią.

§2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Miasto Stołeczne Warszawa.
2. *[skreślony]*
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§3

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§4

1. Spółdzielnia działa w oparciu o przepisy właściwych ustaw i na podstawie statutu.
2. Ilekroć w statucie mowa jest o:
 - 1) lokalach mieszkalnych – rozumie się przez to lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych;
 - 2) lokalach bez dodatkowego określenia ich rodzaju – rozumie się przez to zarówno samodzielne lokale mieszkalne jak i lokale o innym przeznaczeniu, stosownie do przepisów właściwej ustawy;
 - 3) spółdzielczym prawie do lokalu – rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym garażu lub miejsca postojowego w lokalu garażowym, chyba że dalsze postanowienia statutu stanowią inaczej;
 - 4) osobie bliskiej – rozumie się przez to zstępnego, wstępnego, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu, o ile ustawa mająca zastosowanie w danej sprawie nie stanowi inaczej.
3. *[skreślony]*

§5

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz innych potrzeb gospodarczych, społecznych, oświatowych i kulturalnych wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali,
 - 3) *(skreślony)*
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali na własny rachunek dla osiągnięcia zysku,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków – na podstawie umów zawartych z właścicielem lub współwłaścicielem tej nieruchomości,
 - 7) prowadzenie innej działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o jakim mowa w ust.1, a w szczególności działalności inwestycyjnej, budowlanej i remontowej,
 - 8) wynajmowanie lokali użytkowych oraz wydzierżawianie gruntów będących we władaniu Spółdzielni z przeznaczeniem uzyskiwanych pożytków na cel określony w ust.1,

- 9) ustanawianie na rzecz członków odrębnej własności lokali oraz spółdzielczych praw do lokali, sprzedaż i wynajmowanie lokali w budynkach pozostających w zasobach Spółdzielni,
- 10) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, jeżeli zostanie podjęta uchwałą Walnego Zgromadzenia na podstawie §23 ust.1 pkt 15 statutu.
3. Według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) 68.32.Z – zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
 - 2) 68.10.Z – kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) 68.20.Z – wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 - 4) 41.20.Z – roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
 - 5) 41.10.Z – realizacja projektów budowlanych, związanych ze wznoszeniem budynków,
 - 6) 90.04.Z – działalność obiektów kulturalnych.
4. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi, a także z innymi osobami. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami lub osobami spółdzielnie i spółki prawa handlowego dla realizacji celu, o jakim mowa w ust.1.
5. Uzyskane efekty z działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza na obniżenie kosztów eksploatacji i remonty zasobów mieszkaniowych oraz na poprawę warunków zamieszkiwania swoich członków.
6. [~~skreślony~~]

II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

1. Członkostwo w Spółdzielni

§6¹

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, ewentualnie roszczenie o ustanowienie takiego prawa lub ekspektatywa własności lokalu, jednakże osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Osoba fizyczna może być członkiem Spółdzielni, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu. Przez słowo „wspólnie” rozumie się ustawową wspólność małżeńską.
3. Uzyskanie członkostwa w Spółdzielni następuje z mocy prawa w przypadkach szczegółowo określonych w ustawie dotyczącej spółdzielni mieszkaniowych. Co do zasady uzyskanie członkostwa w Spółdzielni następuje przez nabycie prawa do lokalu, roszczenia o jego ustanowienie lub ekspektatywy jego własności. Członek Spółdzielni, który nabył prawo odrębnej własności lokalu od Spółdzielni zachowuje członkostwo.
4. Nabywcy własności lokalu, jeżeli nie jest członkiem, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. Spółdzielnia akceptuje jednomyślne wskazanie członka przez uprawnionych. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o tym, który z nich ma zostać członkiem Spółdzielni rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu na skierowanie do sądu wniosku, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Współwłaściciele prawa do lokalu odpowiadają za zobowiązania wobec Spółdzielni solidarnie.
6. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

¹ § 6 W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

7. Spółdzielnia ma prawo przetwarzać dane osobowe w postaci numerów PESEL swoich członków².

§7

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni nabywcy własności lokalu, o jakim mowa w §6 ust.4, jest złożenie deklaracji w formie pisemnej pod rygorem nieważności, zawierającej imię i nazwisko, adres zamieszkania a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę i siedzibę oraz adres, jak również dane dotyczące wkładu.³
2. O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni decyduje Zarząd w formie uchwały. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch osób uprawnionych do składania oświadczeń woli w imieniu Spółdzielni wraz z podaniem daty oraz numeru uchwały Zarządu o przyjęciu do Spółdzielni.
3. Uchwała o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w terminie jednego miesiąca licząc od daty złożenia deklaracji. O uchwale tej zainteresowany powinien być zawiadomiony na piśmie w terminie dwóch tygodni licząc od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać nadto uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania zawiadomienia. Odwołanie to powinno być rozpatrzone najpóźniej w terminie dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia, a o podjętej przez Radę Nadzorczą uchwale zainteresowany powinien być zawiadomiony w terminie określonym dla zawiadomień w uchwale Zarządu.⁴
4. [skreślony]⁵

§8

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska, oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę, i siedzibę, **adres i numer KRS**), zmiany danych w tym zakresie, datę **uzyskania członkostwa lub** przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa, **jak również dane dotyczące udziałów członków, których członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017 roku.** W rejestrze okresowo mogą być zamieszczane informacje o nieuregulowanych zobowiązaniach finansowych członków wobec Spółdzielni.⁶
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr.

2. Prawa członków

§9

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z lokalu, do którego ma ustanowiony tytuł prawny oraz prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni oraz z jej usług,
 - 2) prawo do żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 3) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 4) prawo do osobistego lub przez pełnomocnika udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,⁷
 - 5) prawo do obecności na posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz jej komisji,
 - 6) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,

² § 6 ust. 7 dodany uchwałą nr 13/2019 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 19 września 2019 r.

³ § 7 ust.1 W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

⁴ § 7 ust. 3 W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

⁵ § 7 ust. 4 Skreślony uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

⁶ § 8 ust. 1 W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

⁷ § 9 ust. 1 p. 4 W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

- 7) prawo żądania, w trybie określonym w statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad tego Zgromadzenia określonych spraw,
 - 8) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni, z wyjątkiem spraw indywidualnych członków i pracowników,
 - 9) prawo otrzymania kopii protokołów obrad organów Spółdzielni z wyjątkiem spraw indywidualnych członków i pracowników,
 - 10) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z prawem, postanowieniami statutu, dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie ich członków,
 - 11) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni, a także własnych akt członkowskich,
 - 12) prawo otrzymania bezpłatnie odpisu obowiązującego statutu i regulaminów,
 - 13) prawo otrzymania odpłatnie kopii sprawozdań rocznych i protokołów z lustracji,
 - 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni, w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w sposób i w terminach określonych w statucie,
 - 15) prawo do uzyskania zaświadczenia stwierdzającego stan prawny i wielkość posiadanego lokalu,
 - 16) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 17) prawo do zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 18) prawo zawarcia umowy:
 - a) (skreślony)
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - c) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego,
 - 19) z chwilą podpisania umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu (ekspektawy),
 - 20) prawo otrzymania kalkulacji wysokości opłat, do wnoszenia których jest obowiązany zgodnie z zapisem §10 ust.1 pkt.5,
 - 21) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu; jednakże członek obowiązany jest dokonać zgłoszenia do Spółdzielni ilości osób przebywających w tym lokalu,
 - 22) prawo przeglądania bezpłatnie oraz otrzymania odpłatnie kopii faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 23) prawo do zapoznania się na stronie internetowej Spółdzielni ze statutem, regulaminami, uchwałami i protokołami obrad organów Spółdzielni, a także protokołami lustracji i rocznymi sprawozdaniami finansowymi,
 - 24) prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
 - 25) korzystanie z innych praw określonych w statucie,
 - 26) prawo do uzyskania od organów Spółdzielni wszelkich informacji dotyczących Spółdzielni, jeśli nie są to informacje niejawne w świetle prawa. Odmowa udzielenia informacji musi wskazywać podstawę prawną.
2. Członek Spółdzielni nie może dokonać cesji swoich praw i nie może ustanowić pełnomocnika, który w jego imieniu będzie brał udział w zebraniach organów Spółdzielni, z wyjątkiem ustanowienia pełnomocnika na Walne Zgromadzenie i zebranie Komitetu Domowego, oraz pełnomocnika osoby prawnej oraz członka, który nie ma zdolności do czynności prawnych lub ma ograniczoną zdolność do czynności prawnych.⁸
3. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w ust.1 pkt.: 8, 9, 13 i 22, ponosi członek występujący o nie, na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą.

⁸ § 9 ust. 2 W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

3. Obowiązki członków

§10

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
 - 2) [skreślony],⁹
 - 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,¹⁰
 - 4) (skreślony)
 - 5) uiszczać terminowo opłaty związane z kosztami eksploatacji i utrzymania swojego lokalu, kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ten lokal, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a właściciel lokalu będący członkiem jest obowiązany uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem swojego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni – zgodnie z postanowieniami Statutu,
 - 6) pokrywać koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
 - 7) [skreślony]¹¹,
 - 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu oraz o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej, w tym zwłaszcza o zmianie swych danych osobowych oraz miejsca zamieszkania lub adresu dla doręczania korespondencji,
 - 9) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
 - 10) uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych, dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i jego zabezpieczenie, a w szczególności korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi, utrzymywać używany lokal i pomieszczenia doń przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania, takich jak windy, ciągi komunikacyjne (klatki schodowe, korytarze), pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku,
 - 11) na żądanie Spółdzielni niezwłocznie udostępnić lokal do przeprowadzenia okresowych i doraźnych przeglądów stanu wyposażenia, ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania, konserwacji i remontów, a zwłaszcza dla usunięcia awarii lub jej skutków wywołujących szkodę lub zagrażających bezpośrednio powstaniem szkody,
 - 12) udostępnić lokal w celu ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 13) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
 - 14) wykonywać inne obowiązki wynikające z przepisów ustaw.
- ##### 2. Zasady użytkowania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

4. Wpisowe i udziały

§11 [skreślony]¹²

5. Ustanie członkostwa

⁹ § 10 ust 1 p. 2 Skreślony uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

¹⁰ § 10 ust 1 p. 3 W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

¹¹ § 10 ust. 1 p. 7 Skreślony uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

¹² § 11 Skreślony uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

§12¹³

1. Ustanie członkostwa w Spółdzielni następuje z mocy prawa w przypadkach szczegółowo określonych w ustawie dotyczącej spółdzielni mieszkaniowych. Co do zasady członkostwo to ustaje w przypadku wygaśnięcia lub zbycia spółdzielczego prawa do lokalu, wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie prawa lokatorskiego, względnie zbycia własności lokalu lub ekspektatywy tej własności. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także na skutek śmierci członka Spółdzielni, a w przypadku członka będącego osobą prawną – na skutek ustania tej osoby prawnej.
2. Ponadto członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może ze Spółdzielni wystąpić w każdym czasie za jedno miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca. Wypowiedzenie to dla swej ważności wymaga formy pisemnej. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. [skreślony]
4. [skreślony]
5. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§13 [skreślony]¹⁴

§14 [skreślony]¹⁵

§15

1. [skreślony]¹⁶
2. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
3. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej.

§16 [skreślony]¹⁷

§17 [skreślony]¹⁸

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§18

1. Spółdzielnia jest obowiązana w terminie jednego miesiąca udzielać członkowi odpowiedzi na kierowaną przez niego do spółdzielni korespondencję.
2. Doręczenie korespondencji członkowi spółdzielni następuje poprzez złożenie jej do skrzynki pocztowej przynależnej do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni ze skutkiem doręczenia. Powyższe nie dotyczy przypadków, w których przepisy prawa powszechnie obowiązującego nakładają obowiązek doręczenia za pośrednictwem operatora pocztowego w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe oraz przypadków, w których Zarząd postanowił o doręczeniu korespondencji poprzez gospodarza domu lub innego

¹³ § 12 W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

¹⁴ § 13 Skreślony uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

¹⁵ § 14 Skreślony uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

¹⁶ § 15 ust. 1 Skreślony uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

¹⁷ § 16 Skreślony uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

¹⁸ § 17 Skreślony uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

pracownika Spółdzielni albo za pośrednictwem operatora publicznego. Szczegółowe zasady doręczeń określi Zarząd w odrębnym regulaminie.¹⁹

§19
(skreślony)²⁰

IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§20

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) (skreślony)
 - 5) Komitety Domowe i Garażowe.
2. Wybory do organów wymienionych w ust.1 pkt 2 i 3 odbywają się w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów będących, w przypadku wyborów do organów wymienionych w ust.1 pkt 2 i 5, członkami Spółdzielni. W przypadku członków będących osobami prawnymi, do organów tych można wybrać pełnomocników tych osób prawnych. Odwołanie członka organu wymienionego w ust.1 pkt 2 i 3 następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni zostają wybrani kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów, z zastrzeżeniem §33 ust.7.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni inny niż Walne Zgromadzenie, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz wydane na jego podstawie regulaminy.

1. Walne Zgromadzenie

§21

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo brać udział wszyscy członkowie Spółdzielni.
3. (skreślony)
4. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub 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. Członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.²¹
5. Każdemu członkowi i pełnomocnikowi członka przysługuje jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów. Członkowi będącemu również pełnomocnikiem przysługuje głos własny oraz głos członka który udzielił mu pełnomocnictwa.²²
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu Spółdzielni oraz przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, jak również inne zaproszone osoby.

§22 (skreślony)

¹⁹ § 18 W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 10/2019 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 8 czerwca 2019 r.

²⁰ § 19 Skreślony uchwałą nr 3/2019 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 8 czerwca 2019 r.

²¹ § 21 ust 4 W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

²² § 21 ust 5 W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

§23

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań finansowych i sprawozdań rocznych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
 - 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni. W uchwale o podziale Spółdzielni będą ustalone warunki rozliczeń finansowych nakładów poniesionych na ocieplenie i remonty zasobów Spółdzielni,
 - 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji w sprawach określonych w statucie,
 - 11) uchwalanie zmian statutu,
 - 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku rewizyjnego lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 13) wybór delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 13¹) uchwalanie regulaminu przeprowadzania wyborów do Rady Nadzorczej; regulamin ten w szczególności określi tryb przeprowadzania wyborów członków Rady Nadzorczej przy zastosowaniu elektronicznego systemu oddawania i zliczania głosów,
 - 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
 - 15) podejmowanie uchwał o ponoszeniu przez członków Spółdzielni kosztów związanych z działalnością kulturalną, oświatową i społeczną,
 - 16) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
 - 17) zatwierdzanie planów inwestycyjnych związanych z powstawaniem nowych obiektów, których wartość przekracza 30% najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 18) podejmowanie uchwał w innych sprawach zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia w ustawach lub statucie.
2. (skreślony)

§24

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust.2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło ono się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeśli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§25

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Doręczenie członkowi zawiadomienia, o którym mowa w ust. 2, następuje poprzez złożenie do skrzynki pocztowej przynależnej do lokalu członka znajdującego się w zasobach Spółdzielni ze skutkiem doręczenia wymaganym w ust. 1.²³

§26

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w §25.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie Spółdzielni.
3. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wyłożone na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.2, w terminie do 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem.
5. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty pisemnie przez co najmniej 10 członków z podaniem czytelnie imienia, nazwiska oraz adresu.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§27

Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków, z zastrzeżeniem §28 ust.6.

§28

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są zwykłą większością głosów.
2. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - 2) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia się Spółdzielni,
 - 3) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 4) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni,
 - 5) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie najwyższej kwoty zobowiązań finansowych,
 - 6) 2/3 głosów – dla zbycia nieruchomości.
- 2¹. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana, zgodnie z ust.1 – zwykła lub wymagana, zgodnie z ust.2 – kwalifikowana, większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, przy czym przez liczbę tę rozumie się ogólną liczbę członków biorących ważnie udział w danym głosowaniu.
3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członka Rady Nadzorczej, odwołania członka Zarządu oraz udzielania absolutorium członkom Zarządu.
4. Głosowania mogą być przeprowadzane z zastosowaniem obsługującego je elektronicznego systemu oddawania i zliczania głosów.
5. W przypadku głosowania tajnego z zastosowaniem informatycznego systemu obsługi głosowania, system ten nie może pozwalać na identyfikację sposobu głosowania przez poszczególnych członków Spółdzielni.
6. Dla podjęcia uchwał w sprawach likwidacji Spółdzielni oraz przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub

²³ § 25 ust. 3 W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 10/2019 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 8 czerwca 2019 r.

innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej konieczny jest udział w Walnym Zgromadzeniu co najmniej 10% członków uprawnionych do głosowania.

§29

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przedstawiciel organu, który je zwołał.
2. Otwierający obrady zarządza wybór prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza wybór:
 - 1) Komisji Skrutacyjnej – w składzie 3 osób. Komisja ze swego grona wybiera przewodniczącego i sekretarza. Do zadań Komisji należy:
 - a) obsługa poszczególnych głosowań oraz podawanie do wiadomości zebranych wyników tych głosowań,
 - b) przeprowadzenie wyborów członków Rady Nadzorczej,
 - c) w przypadku zastosowania informatycznego systemu obsługi głosowania – nadzór nad jego przebiegiem,
 - d) sporządzenie protokołu z prac komisji.
 - 2) Komisji Wnioskowej – w składzie 3 osób. Komisja ze swego grona wybiera przewodniczącego i sekretarza. Do zadań Komisji należy:
 - a) dokonanie podziału złożonych w trakcie obrad pisemnych wniosków na wnioski: o charakterze kierunkowym, o istotnym znaczeniu dla działalności Spółdzielni - kwalifikujące się do przedstawienia pod głosowanie oraz wnioski do rozpatrzenia przez wskazane organa Spółdzielni,
 - b) sporządzenie protokołu z prac komisji.
4. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
5. Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu udziela się głosu poza kolejnością.
6. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie, a także o czasie trwania wystąpień.
7. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega ona od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku niezastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący może odebrać mu głos. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która już przemawiała.
8. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące: sposobu głosowania, głosowania bez dyskusji, zakończenia dyskusji, zamknięcia listy mówców, zarządzenia przerwy.
9. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i drugi „przeciw” wnioskowi. Wnioski w sprawach formalnych przyjmuje się w głosowaniu zwykłą większością głosów.
10. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeżeli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
11. Przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia składają podpisy pod tekstem uchwały zawierającej wyniki głosowania.
12. Członkowie Spółdzielni mogą także składać na piśmie wnioski w sprawach nie objętych porządkiem obrad, które przekazywane są właściwym organom Spółdzielni do procedowania.²⁴
13. Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu porządku obrad. Obrady Walnego Zgromadzenia nie mogą zostać przerwane i kontynuowane w innym terminie.

²⁴ § 29 ust. 2 W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 3/2019 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 8 czerwca 2019 r.

§30

1. **Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół w terminie 30 dni od daty Walnego Zgromadzenia. Protokół podpisuje niezwłocznie po jego sporządzeniu dwóch członków prezydium Walnego Zgromadzenia.**²⁵
2. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§31

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków oraz wszystkie jej organy. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
3. [skreślony]²⁶

§32 (skreślony)

2. Rada Nadzorcza

§33

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni upoważniona przez osobę prawną.
4. **Rada Nadzorcza składa się z 9 członków.**²⁷
5. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej, wraz z ich pisemnymi oświadczeniami o zgodzie na kandydowanie, zgłaszają członkowie Spółdzielni zgodnie z zapisami §26 ust.4. Wymagane jest pisemne poparcie kandydatury przez co najmniej 10 członków. Wykaz kandydatów na członków Rady Nadzorczej udostępniony jest członkom Spółdzielni na 14 dni przed Walnym Zgromadzeniem poprzez wywieszenie w siedzibie Spółdzielni i na klatkach schodowych oraz zamieszczenie w Internecie na stronie Spółdzielni.
6. Kadencja Rady trwa 3 lata i liczy się od Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana do zakończenia dorocznego Walnego Zgromadzenia, które dokonuje wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję. Członek Rady Nadzorczej może pełnić funkcje w Radzie nie dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
7. **Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów, o ile liczba ta jest większa niż połowa oddanych głosów, przy czym liczba wybranych osób nie może przekraczać liczby miejsc wakujących w składzie Rady Nadzorczej. Jeżeli powyższe głosowanie nie doprowadziło do obsadzenia wszystkich mandatów, można zarządzić kolejne tury głosowania według zasad określonych w regulaminie, o jakim mowa w §23 ust.1 pkt 13¹. Przy równej liczbie głosów o wyborze na ostanie wakujące miejsce decyduje dodatkowe tajne głosowanie.**²⁸
8. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się w głosowaniu tajnym za pomocą przygotowanych przez komisję skrutacyjną kart wyborczych. Jednakże w przypadku przeprowadzania głosowań za pomocą elektronicznego systemu oddawania i zliczania głosów kart wyborczych nie

²⁵ § 30 ust. 1 W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 13/2019 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 19 września 2019 r.

²⁶ § 31 ust. 3 Skreślony uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

²⁷ § 33 ust. 4 W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 25/2022 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 4 czerwca 2022 r.

²⁸ § 33 ust. 7 W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 14/2019 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 19 września 2019 r.

przygotowuje się, a wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się wyłącznie za pomocą tegoż systemu w sposób gwarantujący tajność wyborów. Powyższe stosuje się również do głosowania nad odwołaniem członka Rady Nadzorczej.

9. Głos uważa się za nieważny, jeżeli liczba nazwisk nie skreślonych jest większa od liczby mandatów do obsadzenia lub karta wyborcza została uszkodzona albo przekreślona.
10. Pierwsze posiedzenie po wyborach całego składu Rady zwołuje w terminie 14 dni i prowadzi przewodniczący Walnego Zgromadzenia, a w przypadku jego nieobecności zastępca przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.
11. Członek Rady Nadzorczej nie może świadczyć pracy na rzecz Spółdzielni, za wyjątkiem przypadku oddelegowania członka Rady Nadzorczej do pracy w Zarządzie Spółdzielni.

§34

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
3. Członek Rady Nadzorczej, któremu wygasa mandat z upływem kadencji lub który utracił mandat przed upływem kadencji, może kandydować ponownie, z zastrzeżeniem postanowienia §33 ust.6.
4. W razie zrzeczenia się lub utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej na jego miejsce, do końca bieżącej kadencji, wchodzi kandydat spośród tych, którzy na ostatnim walnym Zgromadzeniu uzyskali największą liczbę głosów, o ile liczba ta przekraczała połowę ważnie oddanych głosów, a którzy mimo tego w bieżącej kadencji nie weszli w skład Rady Nadzorczej, bowiem inni kandydaci z taką większością uzyskali więcej głosów.

§35

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i innych programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) 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 przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) uczestniczenie w lustracjach Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
 - d) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - e) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 3) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 6) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 8) rozpatrywanie odwołań członków spółdzielni od uchwał i decyzji Zarządu,
 - 9) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 10) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,

- 11) podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,²⁹
 - 12) (skreślony)
 - 13) uchwalanie zasad (regulaminu) gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 14) uchwalanie regulaminu przyjmowania w poczet członków właścicieli lokali,³⁰
 - 15) [skreślony]³¹,
 - 16) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 17) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
 - 18) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, rozliczeń ciepła oraz ustalania opłat na ich pokrycie,
 - 19) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 20) (skreślony)
 - 21) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
 - 22) uchwalanie regulaminu porządku domowego i użytkowania lokali,
 - 23) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 24) [skreślony]³²
 - 25) uchwalanie regulaminu Komitetu Domowego,
 - 26) (skreślony)
 - 27) uchwalanie regulaminu przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
 - 28) uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych w statucie dla pozostałych organów Spółdzielni.
2. 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. Przy wykonywaniu funkcji kontrolnych Rada Nadzorcza działa jako organ Spółdzielni. Rada Nadzorcza może jednak swoją uchwałą udzielić upoważnienia swemu konkretnemu członkowi (członkom) do skorzystania z tych uprawnień.
 3. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej, niezależnie od ich liczby, członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie, wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości nie większej, niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
 4. Wynagrodzenie przysługuje:
 - 1) przewodniczącemu Rady w wysokości 100 % minimalnego wynagrodzenia,
 - 2) członkom Prezydium Rady w wysokości 75 % minimalnego wynagrodzenia,
 - 3) pozostałym członkom Rady w wysokości 50 % minimalnego wynagrodzenia-

§36

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego składu Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają charakter pomocniczy dla Rady. Ich wnioski i zalecenia pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych wymagają potwierdzenia przez Radę Nadzorczą.

²⁹ § 35 ust. 1 p. 11) W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

³⁰ § 35 ust. 1 p. 14) W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

³¹ § 35 ust. 1 p. 15) Skreślony uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

³² § 35 ust. 1 p. 24) Skreślony uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

§37

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności jego zastępca.
2. Ponadto posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek co najmniej 4 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§38

1. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał) co najmniej na 5 dni przed posiedzeniem Rady.
2. **Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej 4 członków.**³³

§39

1. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.
2. Z ważnych powodów, zwłaszcza gdy zachodzi uzasadniona obawa naruszenia dóbr osobistych, ujawnienia tajemnicy przedsiębiorcy i innych, Rada Nadzorcza oraz jej komisje mogą zdecydować o rozpatrywaniu spraw na posiedzeniu zamkniętym dla członków Spółdzielni.

§40

Rada, w drodze uchwały, określi zakres działania, skład osobowy i procedury obradowania swoich komisji.

3. Zarząd

§41

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje Spółdzielnię na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z trzech lub dwóch członków, w tym z prezesa i jego zastępców lub zastępcy, wybieranych spośród kandydatów w drodze konkursu, na czas nieokreślony i odwoływanych przez Radę Nadzorczą.
3. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, a odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Rada Nadzorcza wybiera i odwołuje członków Zarządu większością 3/4 głosów przy obecności co najmniej 2/3 wybranych jej członków. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać zwykłą większością tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
6. Członkiem Zarządu i Głównym Księgowym Spółdzielni może być osoba fizyczna, która nie była prawomocnie skazana wyrokiem sądu za przestępstwo przeciwko mieniu, przeciwko obrotowi gospodarczemu, przeciwko wiarygodności dokumentów lub za przestępstwo skarbowe.

§42

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie decyzji i czynności nie zastrzeżonych w ustawach lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:³⁴
 - 1) sporządzanie projektów planów gospodarczych i innych programów działalności,
 - 2) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 3) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,

³³ § 38 ust. 2 W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 14/2019 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 19 września 2019 r.

³⁴ § 42 ust. 1 W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 3/2019 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 8 czerwca 2019 r.

- 4) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
 - 5) składanie oświadczeń woli w przedmiocie zaciągania i zwalniania zobowiązań,
 - 6) prowadzenie rejestru członków,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 8) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 9) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 10) (skreślony)
 - 11) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 12) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 13) udzielanie pełnomocnictw,
 - 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 15) współdziałanie z organami władzy, administracji rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 16) sprawowanie czynności zastrzeżonych przepisami ustaw dla pracodawcy, z zastrzeżeniem § 41 ust 3 i 4 Statutu.³⁵
2. Zarząd corocznie składa sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§43

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywających się okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu zwoływane są przez prezesa Zarządu, a podczas jego nieobecności przez zastępcę prezesa.
2. W sprawach wymagających podjęcia przez Zarząd uchwały, są one podejmowane zwykłą większością głosów.
3. Z posiedzeń sporządza się protokół, który podpisywany jest przez wszystkich obecnych na posiedzeniu członków Zarządu.
4. Podział czynności pomiędzy członków Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Członkowie Zarządu nadzorują i kierują pracą podporządkowanych im komórek organizacyjnych biura Spółdzielni.

§44

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię, poprzez złożenie swoich podpisów, składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.
3. Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
4. [skreślony]

§45

Zarząd w terminie 6 miesięcy zwołuje Walne Zgromadzenie w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej z powodu naruszenia przez niego zakazu konkurencji.

§46 (skreślony)

³⁵ § 42 ust. 1 pkt 16) Dodany uchwałą nr 3/2019 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 8 czerwca 2019 r.

§47 [*skreślony*]

§48 – §52 (skreślone)

5. Komitety Domowe i Garażowe

§53

1. Komitet Domowy jest reprezentacją członków Spółdzielni z danego budynku wobec pozostałych organów Spółdzielni.
2. Komitet Domowy składa się z co najmniej trzech osób wybranych na okres trzech lat, spośród członków zamieszkałych w tym samym budynku Spółdzielni, na zebraniu tychże członków w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
3. Zebranie jest ważne o ile uczestniczy w nim co najmniej 1/10 członków zamieszkałych w budynku. Członek Spółdzielni może brać udział w Zebraniu osobiście lub przez pełnomocnika; przepisy dotyczące pełnomocnika w Walnym Zgromadzeniu stosuje się odpowiednio. Za wybrane uważa się te osoby, które otrzymały kolejno największą liczbę głosów. Przepisy tego paragrafu stosuje się również przy odwoływaniu członków Komitetu Domowego.³⁶
4. Pierwsze zebranie w celu wyboru Komitetu Domowego zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na wniosek co najmniej 1/10 członków zamieszkałych w danym budynku. Z wyborów Komitetu Domowego sporządza się protokół.

§54

1. Do zakresu działania Komitetu Domowego należy:
 - 1) organizowanie zebrań,
 - 2) współdziałanie z innymi organami Spółdzielni w zakresie utrzymania we właściwym stanie budynku i terenu w obrębie działania komitetu oraz zgłaszanie wniosków w tym zakresie do Rady Nadzorczej i Zarządu,
 - 3) ocena pracy administratora i gospodarza domu lub firmy sprzątającej oraz zgłaszanie Zarządowi wniosków w tym zakresie,
 - 4) organizowanie pomocy sąsiedzkiej i mediacja w rozwiązywaniu przez członków spraw sąsiedzkich,
 - 5) wyrażanie opinii w przedmiocie planowanych w budynku remontów oraz zgłaszanie uwag odnośnie ich wykonania,
 - 6) udział w przeglądach stanu technicznego budynku,
 - 7) uczestniczenie w odbiorach robót remontowych wykonywanych na terenie działania komitetu,
 - 8) wyrażanie opinii co do przeznaczenia lokali użytkowych umiejscowionych w budynku lub jego bezpośrednim sąsiedztwie,
 - 9) [*skreślony*]
2. Od postanowień podjętych przez Komitet Domowy przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej.

§54a

Zapisy §53 i §54 mają zastosowanie odpowiednio do Komitetów Garażowych tworzonych przez członków Spółdzielni posiadających prawo do miejsc postojowych w danym garażu.

V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§55

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może ustanawiać na rzecz członków w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

³⁶ § 53 ust. 3 W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 3/2019 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 8 czerwca 2019 r.

- 2) (skreślony)
 - 3) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.
2. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże lub miejsca postojowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§56

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy o ustanowienie tegoż prawa, w której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanawiane jest prawo, lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a **osoba ta** zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni. Prawo to powstaje z chwilą zawarcia ww. umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności.³⁷
2. Prawo, o którym mowa w ust.1, jako prawo niezbywalne, nie przechodzące na spadkobierców i nie podlegające egzekucji może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
4. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem Spółdzielni przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
5. Do ochrony spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
6. Członek Spółdzielni, który w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych posiadał przydział lokalu mieszkalnego na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu zachowuje spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

§57

1. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu, bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§58 [*skreślony*]

§59

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w §58 statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby niemożliwa.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§60 – §61 [*skreślone*]

³⁷ § 56 ust. 1 W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

§62

Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§63 [skreślony]³⁸

§64

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu, członek Spółdzielni oraz zamieszkujące z nim w tym lokalu osoby, które prawa swe od niego wywodzą, są obowiązani – w terminie trzech miesięcy – do opróżnienia lokalu. Spółdzielnia nie ma obowiązku zapewnienia innego lokalu.

§65 (skreślony)

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§66

1. (skreślony)
2. 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. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. [skreślony]³⁹
4. [skreślony]⁴⁰

§67

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzącym na spadkobierców oraz podlegającym egzekucji.
2. (skreślony).
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dla swej ważności wymaga formy aktu notarialnego.
5. 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.

§68 – §70 (skreślone)

§71 [skreślony]

§72 – §73 (skreślone)

§74 – §77 [skreślone]

§78

³⁸ § 63 Skreślony uchwałą nr 8/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

³⁹ § 66 ust 3 Skreślony uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

⁴⁰ § 66 ust 4 Skreślony uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkuje w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§79 – §80 (skreślone)

3. Prawo odrębnej własności lokalu

§81 – §83 *[skreślone]*

§84

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz właściciela ekspektatywy własności lokalu odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.⁴¹
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§85

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§86 – §87 *[skreślone]*

§88 – §89 (skreślone)

§90

Postanowienia §84 – §85 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.⁴²

4. Najem lokalu

§91

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym.⁴³
2. (Skreślony)⁴⁴
3. (Skreślony)⁴⁵
4. (Skreślony)⁴⁶
5. (Skreślony)⁴⁷

§92

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.

⁴¹ § 84 ust 1 W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

⁴² § 90 W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 8/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

⁴³ § 91 ust. 1 W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 3/2019 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 8 czerwca 2019 r.

⁴⁴ § 91 ust. 2 Skreślony uchwałą nr 3/2019 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 8 czerwca 2019 r.

⁴⁵ § 91 ust. 3 Skreślony uchwałą nr 3/2019 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 8 czerwca 2019 r.

⁴⁶ § 91 ust. 4 Skreślony uchwałą nr 3/2019 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 8 czerwca 2019 r.

⁴⁷ § 91 ust. 5 Skreślony uchwałą nr 3/2019 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 8 czerwca 2019 r.

2. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.⁴⁸

VI. ZASADY ZASPAKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków (skreślony)

§93 – §95 (skreślone)

2. ~~Zamiana lokali~~ (skreślony)⁴⁹

§96 (skreślony)

§97 - § 99 (skreślone)⁵⁰

VII. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W NOWYCH INWESTYCJACH MIESZKANIOWO-USŁUGOWYCH

1. Zasady ogólne

§100

Osoba, która oczekuje na ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, obowiązana jest uczestniczyć w kosztach budowy lokalu przez wnoszenie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, w części przypadających na lokal, określonych w umowie.⁵¹

§101

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w §100, dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania w terminie 6 miesięcy w przypadku umowy o budowę lokalu zawartej z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, lub 3 miesięcy w przypadku umowy zawartej z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu od dnia oddania budynku do użytkowania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię na budowę danego lokalu.⁵²
2. Ustalenia wstępnie kosztów inwestycji i wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą, zawierającego:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów

⁴⁸ § 92 ust. 2 W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 3/2019 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 8 czerwca 2019 r.

⁴⁹ Oddział 2 Skreślony uchwałą nr 3/2019 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 8 czerwca 2019 r.

⁵⁰ § 97 - § 99 Skreślone uchwałą nr 3/2019 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 8 czerwca 2019 r.

⁵¹ § 100 W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

⁵² § 101 ust 1 p. 2) W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

- bezpośrednich), określenie metody rozliczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wybudowane w budynku mieszkalnym,
- 4) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 5) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Regulamin, o którym mowa w ust.2 powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§102

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnego lokalu, do którego mają być ustanowione prawa określone w §100, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowie o budowę lokalu, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.⁵³

§103

Rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały w terminie, o którym mowa w §101 ust.1 pkt 2.

§104

Jeśli na skutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład, zgodnie z umową o budowę lokalu, Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni.

§104a

Postanowienia §100 – 104 nie dotyczą inwestycji prowadzonych przez Spółdzielnię w ramach działalności gospodarczej na własny rachunek dla osiągnięcia zysku.

2. ~~Wkłady mieszkaniowe~~ (skreślony)

~~§105 – §107~~ (skreślone)

3. ~~Wkłady budowlane~~ (skreślony)

~~§108 – §111~~ (skreślone)

4. ~~Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokali~~ (skreślony)

~~§112 – §115~~ (skreślone)

VIII. ~~[skreślony]~~

~~§116 – §137~~ (skreślone)

IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

1. Zasady ogólne

§138

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

⁵³ § 102 W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

2. Działalność Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o uchwalone plany gospodarcze i kierunki rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej.
3. Działalność Spółdzielni będąca gospodarką zasobami mieszkaniowymi jest rozliczana bez wynikowo.
4. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

§139

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa polityka rachunkowości wraz z zakładowym planem kont.
2. Sprawozdanie finansowe i sprawozdanie z działalności Spółdzielni Zarząd udostępnia członkom do wglądu na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§140

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
 - 1) fundusz udziałowy, powstały z wpłaconych do dnia 8 września 2017 roku udziałów członkowskich,
 - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłaconego przez członków do dnia 8 września 2017 roku wpisowego i z innych wartości majątkowych określonych w ustawach,⁵⁴
 - 3) fundusz wkładów budowlanych i wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz remontowy tworzony z obowiązkowych miesięcznych wpłat przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Na podstawie odrębnych przepisów Spółdzielnia tworzy zakładowy fundusz świadczeń społecznych.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze wynikające z przepisów ogólnie obowiązujących.

§141

1. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe, wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Stratę bilansową pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego a następnie z funduszu remontowego.

2. Inwestycje mieszkaniowo – budowlane

§142

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię inwestycji mieszkaniowo-budowlanych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny określać w szczególności:
 - 1) krąg osób, na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji.
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji,
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. (skreślony)

⁵⁴ § 140 ust 1 p 1) i 2) W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

4. Koncepcja oraz założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny być ogłoszone 2 miesiące przed terminem Walnego Zgromadzenia.⁵⁵

3. Zarządzanie nieruchomościami

§143

1. – 7. [*skreślone*]
8. Członkowie, właściciele oraz inne osoby którym przysługują prawa do lokali wnoszą opłaty na pokrycie kosztów zależnych i niezależnych od Spółdzielni.⁵⁶
9. Opłaty, wnoszone na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni, w szczególności dotyczą pokrycia kosztów:
 - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz mienia Spółdzielni,
 - 2) konserwacji,
 - 3) remontów,
 - 4) eksploatacji dźwigów,
 - 5) ochrony lokali i nieruchomości.
10. Opłaty zależne od Spółdzielni, o których mowa w ust.9 wnoszone są na podstawie planowanych kosztów, w wysokości określonej w powiadomieniu (wymiarze) o wysokości opłat i naliczane są:
 - od powierzchni lokalu – pkt 1, 2 i 3,
 - od liczby osób zamieszkałych w lokalu – pkt 4,
 - od liczby lokali – pkt 5.
11. Opłaty wnoszone na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni dotyczą w szczególności pokrycia kosztów:
 - 1) podatku od nieruchomości (od gruntów, budynków i budowli),
 - 2) opłaty z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntów lub dzierżawy gruntów,
 - 3) wywozu nieczystości,
 - 4) dostawy gazu (do lokali w budynkach opomiarowanych zbiorczym licznikiem),
 - 5) energii elektrycznej na cele ogólne nieruchomości,
 - 6) dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
 - 7) dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
12. – 22. (*skreślone*)
23. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów **utrzymania zasobów**,
 - 2) ewidencję i **rozliczenie** wpływów i wydatków funduszu remontowego obciążającego koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.Ewidencja i **rozliczenie** wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.⁵⁷

§144

1. Wysokość opłat, o których mowa w §143 jest ustalana przez Zarząd na podstawie:
 - 1) rocznego planu gospodarczo – finansowego,
 - 2) obowiązujących w Spółdzielni regulaminów uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. (*skreślony*)
3. Do czasu uchwalenia planu gospodarczo finansowego na dany rok opłaty pobierane są w dotychczasowej wysokości.⁵⁸

⁵⁵ § 142 ust. 4 Dodany uchwałą nr 3/2019 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 8 czerwca 2019 r.

⁵⁶ § 143 ust. 8 W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 3/2019 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 8 czerwca 2019 r.

⁵⁷ § 143 ust 23 W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

⁵⁸ § 144 W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 3/2019 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 8 czerwca 2019 r.

§145

1. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w §143, z zastrzeżeniem ust.2, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.⁵⁹
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzania wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Na tych samych zasadach rozliczana jest energia elektryczna na cele ogólne nieruchomości, dostawy wody zimnej i odprowadzanie ścieków i dostawy gazu.
3. (skreślony)

§146

1. Opłaty, o których mowa w §143 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.⁶⁰
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w §143 ust.1, 2, 3 i 5:
 - 1) co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie,
 - 2) co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości w części dotyczącej opłat zależnych od Spółdzielni, obowiązek wnoszenia opłat w zmienionej wysokości dotyczy opłat niezależnych od Spółdzielni.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.
5. Członek Spółdzielni nie może samodzielnie potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat, o których mowa w §143.⁶¹

§147

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. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
2. Rada Nadzorcza może na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków lub na fundusz remontowy.

⁵⁹ § 145 ust. 1 W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 8/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

⁶⁰ § 146 ust. 1 W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 8/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

⁶¹ § 145 ust. 5 W brzmieniu ustalonym uchwałą nr 8/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.

4. Uchwałę w sprawie podziału pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni (nadwyżki bilansowej) podejmuje Walne Zgromadzenie.

§148

1. Spółdzielnia jest zobowiązana do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych budynków, których jest właścicielem lub którymi zarządza.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana do utrzymania w należyтым stanie porządku i czystości swoich zasobów.
3. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej oraz anteny zbiorczej z wyjątkiem osprzętu.
4. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni dotyczących napraw wewnątrz lokali określa stosowny regulamin, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§149

1. Naprawy wewnątrz lokalu nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członka zajmującego ten lokal. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie okien w całości, drzwi od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń i instalacji kuchennych, sanitarnych i grzewczych, balustrad balkonowych w celu ich zabezpieczenia przed zniszczeniem lub korozją.
2. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
4. (skreślony)
5. Szczegółowy zakres obowiązków członka Spółdzielni dotyczących napraw wewnątrz lokali określa stosowny regulamin, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§150

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust.1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

§151 [skreślony]

X. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§152

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany statutu wchodzi w życie z dniem zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§153

[skreślony]⁶²

§154

Do czasu uchwalenia nowych regulaminów, obowiązują dotychczasowe, z uwzględnieniem statutu i obowiązujących ustaw.

§155

W przypadku likwidacji Spółdzielni, pozostały majątek Spółdzielni, po spłacie należności przypadających od Spółdzielni na rzecz osób trzecich, przeznaczają się na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.

⁶² § 153 skreślony uchwałą nr 8/2018 Walnego Zgromadzenia SMB „JARY” z 9 czerwca 2018 r.