

poprawiony plh. 4
07.03.2014

STATUT

SPÓŁDZIELNIA WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA „ZAMEK”

POSTANOWIENIA OGÓLNE

Podstawę opracowania niniejszego Statutu stanowi:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. nr.30 poz.210) z późniejszymi zmianami.

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi:

SPÓŁDZIELNIA WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA „ZAMEK”

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Gdynia.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Gdyni.
3. Czas Trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością ich członków.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze, innych ustaw oraz Statutu.

§ 4

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32Z), na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

CZŁONKOWIE

§ 5

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Osoba fizyczna może być przyjęta na członka Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych oraz spełnia jeden z następujących warunków:
 - 1) jest właścicielem lokalu administrowanego przez Spółdzielnię Wspólnota Mieszkaniowa „Zamek”.
 - 2) małżonek jest członkiem Spółdzielni.
 - 3) jest właścicielem lokalu użytkowego na osiedlu „Zamek”.
3. Osoba prawna może być członkiem Spółdzielni, jeżeli jej działalność wiąże się z przedmiotem działalności Spółdzielni.

§ 6

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji w formie pisemnej pod rygorem nieważności, która powinna zawierać:
 - 1) imię nazwisko, datę i miejsce urodzenia oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych nazwę i siedzibę tej osoby.
 - 2) ilość zadeklarowanych udziałów.
 - 3) podpis przystępującego lub osoby reprezentującej osobę prawną oraz datę podpisania deklaracji.
2. Decyzję o przyjęciu na członka Spółdzielni podejmuje Zarząd. Przyjęcie na członka Spółdzielni winno być stwierdzone na deklaracji członkowskiej podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty przyjęcia na członka Spółdzielni.
3. O decyzji Zarządu, Spółdzielnia zawiadamia zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia. W przypadku podjęcia decyzji odmawiającej przyjęcia na członka Spółdzielni, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie odmowy oraz pouczenie o przysługującym prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej Spółdzielni w terminie 14 dni, licząc od daty otrzymania zawiadomienia.
4. Odwołanie o którym mowa w ust.3 rozpatruje Rada Nadzorcza Spółdzielni w terminie 2 miesięcy, licząc od daty jego wniesienia i o podjętej decyzji zawiadamia osobę zainteresowaną w terminie 14 dni.
5. Decyzja Rady Nadzorczej Spółdzielni dotycząca spraw związanych z przyjęciem na członka jest ostateczna w toku postępowania wewnątrzspółdzielczego.

PRAWO I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW ORAZ POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

A. PRAWA I OBOWIĄZKI

§ 7.

1. Członek Spółdzielni ma następujące prawa i obowiązki:
 - 1.) prawo do pełnego korzystania z wszelkich świadczeń Spółdzielni w zakresie prowadzonej przez nią działalności gospodarczo i społeczno-kulturalnej z zastrzeżeniem warunków (w tym również finansowych) wynikających ze Statutu i regulaminów Spółdzielni.
 - 2.) Prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni
 - 3.) Czynne i bierne prawo wyborcze
 - 4.) Prawo zaskarżenia do właściwego sądu uchwały Zebrania Przedstawicieli z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu
 - 5.) Prawo przeglądania rejestru członków
 - 6.) Każdy członek Spółdzielni ma jeden udział
2. Członek Spółdzielni obowiązany jest:
 - 1.) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały
 - 2.) stosować się do postanowień Statutu, uchwał organów statutowych Spółdzielni i regulaminów uchwalonych przez te organy
 - 3.) dbać o dobro Spółdzielni, jej rozwój jak również o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego zabezpieczenie
 - 4.) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów
 - 5.) umożliwić pracownikom Spółdzielni wejście do lokalu w przypadku wystąpienia awarii lub gdy zachodzi konieczność wykonywania robót niezbędnych dla utrzymania właściwego stanu technicznego budynku oraz dla odczytów liczników

B. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 8

1. Wnioski w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa są rozstrzygane przez Zarząd Spółdzielni najpóźniej w terminie 1 miesiąca od daty ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia członka na piśmie, a w razie podjęcia decyzji odmownej powinien powiadomić członka o przysługującym mu prawie odwołania i skutkach nie zachowania terminu środka odwoławczego.
2. Od uchwały w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
3. Od decyzji Zarządu członkowi przysługuje w terminie 14 dni od daty jej otrzymania prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej Spółdzielni, która obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia.

O decyzji podjętej przez Radę Nadzorczą decyzji odmownej należy odwołującemu się doręczyć odpis uchwały z uzasadnieniem. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni, podjętej w pierwszej instancji przysługuje członkowi prawo odwołania się do Zebrania Przedstawicieli.

Odwołanie powinno być złożone w terminie jednego miesiąca od dnia doręczenia uchwały i rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Organ odwoławczy powinien zaopatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
6. Uchwała Zebrania Przedstawicieli jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
7. W sprawach o wykluczenie lub wykreślenie członka z rejestru członków Spółdzielni członek może dochodzić na drodze sądowej swych praw po wyczerpaniu postępowania wewnątrzspółdzielczego lub po bezskutecznym upływie terminów ustalonych w statucie do podjęcia uchwały przez organ odwoławczy.

WPISOWE I UDZIAŁY

§ 9

1. Wpisowe wynosi 10
Udział wynosi 2
2. W przypadku zgonu członka Spółdzielni od jego współmałżonka udziału członkowskiego nie pobiera się. Nie dotyczy to przypadku, jeżeli członek w deklaracji członkowskiej lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu wskaże osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
3. Członek Spółdzielni obowiązany jest zadeklarować nie mniej niż jeden udział
4. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek obowiązany jest wpłacić na wskazane konto lub w kasie Spółdzielni w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może stanowić podstawę do wykreślenia z rejestru członków.
5. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały
6. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.
7. Roszczenia o wypłatę udziałów ulegają przedawnieniu z upływem 3 lat.
8. Wierzyciel członka może uzyskać zaspokojenie z jego udziałów dopiero z chwilą ustania członkostwa.

OPLATY

§ 10.

1. Oplaty powinny być uregulowane przez członka za miesiąc bieżący do dnia 15 każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem protokolarnego przejęcia lokalu.
3. Od nie wpłaconych w ustalonych terminach należności z tytułu opłat Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki w stosunku rocznym.
4. W przypadku oddania w użytkowanie lub najem całego lokalu, członek obowiązany jest do wskazania upoważnionej osoby, która w jego imieniu będzie wносиła na rzecz Spółdzielni opłaty.
5. Różnica między kosztami, a dochodami gospodarki zasobami lokalowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody jej gospodarki w roku następnym.

USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 11

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka.

§ 12.

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności winno być dokonane w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 30 dni i rozpoczyna bieg od następnego dnia po złożeniu wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 13.

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu i z zasadami współżycia społecznego.
2. W szczególności podstawę do wykluczenia członka mogą stanowić następujące okoliczności:
 - 1) świadome działanie członka na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
 - 2) poważne naruszenie zasad współżycia społecznego,
 - 3) uporczywe uchylanie się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,
 - 4) nie przestrzeganie Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 5) świadome wprowadzenie Spółdzielni w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
 - 6) uporczywe zakłócanie spokoju innych mieszkańców osiedla.

§ 14.

1. Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić, jeżeli członek nie wpłacił w wymaganym terminie wpisowego lub udziału.

§ 15.

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon.

§ 16.

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka. O terminie posiedzenia Rady Nadzorczej zawiadamia członka z czternastodniowym wyprzedzeniem.
2. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą dostarczenia członkowi zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie wniesienia odwołania. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji i doręcza się członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub za pośrednictwem poczty listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia członka zmiany podanego adresu ma moc prawną doręczenia.

§ 17.

1. Członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu przysługuje prawo wniesienia odwołania do Zebrania Przedstawicieli w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu, bądź wykreśleniu, a także prawo uczestnictwa w obradach Zebrania Przedstawicieli przy rozpatrywaniu odwołania i popierania jego treści.
2. Odwołanie, o którym mowa w ust.1 winno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu gdy zostało złożone przez członka co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.
3. O terminie Zebrania Przedstawicieli, odwołujący winien być zawiadomiony przez Spółdzielnię pod wskazanym przez niego adresem co najmniej 14 dni przed tym terminem.

ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 18.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1.) Zebranie Przedstawicieli (Wspólnot)
 - 2.) Rada Nadzorcza
 - 3.) Zarząd
 - 4.) Zebrania Grup Członkowskich (Wspólnot)
2. Wybory do organów Spółdzielni określonych w ust. 1 pkt. 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym i przy nieograniczonej liczbie kandydatów.
Odwołanie członka organu Spółdzielni następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali największą ilość głosów i co najmniej 50% oddanych głosów. Jeżeli w pierwszej turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty zarządza się drugą turę wyborów.
Do drugiej tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w pierwszej turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w pierwszej turze wyborów oraz kandydaci, którzy w drugiej turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
4. Do podejmowania innych uchwał przez te organy wymagana jest zwykła większość głosów ważnych chyba, że ustawa i Statut stanowią inaczej.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 oraz sposób podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy dla tych organów.

ZEBRANIE PRZEDSTAWICIELI

§ 19.

1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Zebranie Przedstawicieli.
2. Każdy członek biorący udział w Zebraniu Przedstawicieli ma jeden głos.

§ 20.

Do wyłącznej właściwości Zebrania Przedstawicieli należy :

- 1.) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i kulturalnej,
- 2.) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3.) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4.) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5.) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6.) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7.) oznaczenia największej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8.) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9.) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10.) uchwalanie zmian Statutu,
- 11.) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12.) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13.) uchwalanie regulaminu Zebrania Przedstawicieli i Rady Nadzorczej.

§ 21.

1. Zebranie Przedstawicieli zwołuje Zarząd Spółdzielni z tym, że przynajmniej raz w roku po upływie roku obrachunkowego tj. w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd Spółdzielni zwołuje Zebranie Przedstawicieli (Wspólnot) także na żądanie :
 - 1.) Rady Nadzorczej
 - 2.) Przynajmniej 1/5 członków Spółdzielni
 - 3.) 1/3 Przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli
 - 4.) Zebrań Wspólnot obejmujących co najmniej 1/5 ogólnej liczby członków.
3. Żądanie zwołania Zebrania Przedstawicieli powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadkach określonych w ust. 2, Zebranie Przedstawicieli zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 6 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeśli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
5. Uprawnieni do żądania zwołania Zebrania Przedstawicieli mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej 14 dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli.

§ 22.

O czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli członkowie Spółdzielni oraz Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na piśmie co najmniej 14 dni przed terminem zebrania.

§ 23.

1. Zebranie Przedstawicieli może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i sposobach określonych w § 22 Statutu. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Zebranie Przedstawicieli może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Zebrania Przedstawicieli, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy uprawnionych do głosowania. W przypadku braku niezbędnego quorum Zebranie Przedstawicieli odbywa się w drugim terminie i jest prawomocne niezależnie od ilości członków. Uchwały Zebrania Przedstawicieli zapadają zwykłą większością głosów.
4. Głosowanie na Zebraniu Przedstawicieli odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Zarządu i Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/5 liczby członków zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
5. Uchwały Zebrania Przedstawicieli obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
6. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu każdą uchwałę Zebrania Przedstawicieli z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu, na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
7. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Zebrania Przedstawicieli wnosi Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje Rada.
8. Powództwo o uchylenie uchwały Zebrania Przedstawicieli powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Zebrania Przedstawicieli, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Zebraniu Przedstawicieli na skutek jego wadliwego zwołania w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Zebrania Przedstawicieli.
9. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale termin sześciotygodniowy wskazany w ust. Poprzedzającym biegnie od dnia skutecznego zawiadomienia.
10. Przepisy ust. 5 – 9 stosuje się również do wykluczonego lub wykreślonego członka w wypadku zaskarżenia przez niego uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje jedynie członkowi, którego uchwała dotyczy.

§ 24.

1. Obrady Zebrania Przedstawicieli otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Zebranie Przedstawicieli wybiera Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, sekretarz i dwaj asesorowie. Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Prezydium Zebrania Przedstawicieli.
3. Z obrad Zebrania Przedstawicieli sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz.
4. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez dziesięć lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

RADA NADZORCZA

§25.

1. Rada Nadzorcza, zwana dalej „Radą” sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada składa się z 3 – 7 członków wybranych przez Zebrania Grup Członkowskich (Wspólnot).
3. Każde Zebranie Wspólnoty wybiera jednego członka. Szczegółowy tryb wyboru członków Rady Nadzorczej określa regulamin Zebrania Grupy Członkowskiej (Wspólnoty).
4. Do Rady mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni lub osoby nie będące członkami Spółdzielni, zgłoszone przez członków Spółdzielni w pismach skierowanych do Przewodniczących Zebrań Grup Członkowskich. Pisma powinny zawierać imiona i nazwiska, daty urodzenia, miejsce zamieszkania oraz krótką charakterystykę kandydata, a w załączeniu – ich własnoręczne oświadczenia o wyrażeniu zgody na kandydowanie. Nieobecność kandydata na Zebraniu Grupy Członkowskiej nie wyklucza możliwości jego wyboru jeżeli wyraził zgodę na piśmie.
5. Tryb zwoływania Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał określa regulamin Rady Nadzorczej.
6. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 2 lata.

§26.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością głosów przez Zebranie Grup Członkowskich,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) określonych w §37 ust. 4 Statutu.

§ 27.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności 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) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwienia przez zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,

- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu Spółdzielni,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych (bilansu) oraz wnioski w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a Członkiem Zarządu Spółdzielni lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; dla reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 9) uchwalanie regulaminu organizacyjnego Zarządu,
 - 10) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu Spółdzielni,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków spółdzielni,
 - 12) wybór Zarządu Spółdzielni.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu Spółdzielni, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
4. Uchwałę Rady Nadzorczej uznaje się za podjętą, jeżeli uzyskała w głosowaniu zwykłą większość głosów ważnych. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

§ 28.

1. Posiedzenia rady nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego w miarę potrzeb, jednak przynajmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być również zwołane na wniosek 1/3 Członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu spółdzielni w terminie jednego miesiąca od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie zarządu Spółdzielni.
5. W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym inne zaproszone osoby.

§ 29.

Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona: przewodniczącego, jego zastępcą, sekretarza.

§30.

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres jej działalności, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

ZARZĄD

§ 31

1. Członkowie Zarządu nie muszą być członkami Spółdzielni. Zarząd składa się z od 1 - 3 członków, w tym prezesa i wiceprezesów wybranych przez Radę lub wyłonionych przez Radę w drodze konkursu. Stosunek pracy z członkami Zarządu nawiązuje w imieniu Rady Nadzorczej jej Przewodniczący.
2. Z członkami zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni rada nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie umowy o pracę albo powołania, stosownie do wymogów kodeksu pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.

§ 32.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do zakresu działania zarządu Spółdzielni należy podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie - Prawo Spółdzielcze lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowania decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności kulturalnej,
 - 3) prowadzenie działalności Spółdzielni w ramach uchwalonych planów, wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie sprawozdań i sprawozdań finansowych (bilansu) oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw z zastrzeżeniem postanowień § 33,
 - 9) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów Spółdzielni.

§ 33.

Zarząd może udzielić jednemu z członków zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni (§ 34 Statutu) lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, po uprzedniej zgodzie Rady Nadzorczej.

§ 34.

1. Zarząd Spółdzielni proponuje na stanowisko kierownika bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest Kierownikiem spółdzielni jako zakładu w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Kierowanie bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni nie obejmuje spraw wymienionych w § 32 ust. 2 pkt 1, 2, 5, 6, 7, 8 i 9.
3. Postanowienia, o których mowa w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 35.

Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik w wypadku powołania Zarządu wieloosobowego. W przypadku wybrania Zarządu jednoosobowego oświadczenia w imieniu Spółdzielni składa członek Zarządu samodzielnie

§ 36.

Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, szczegółowy zakres jego działania tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu Spółdzielni

PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 37.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz we wszelkich podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni np. mających ze Spółdzielnią zawarte umowy o dostawę i usługi. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Posiedzenie Rady w tej sprawie zwołuje się najpóźniej w terminie 1 miesiąca od powzięcia przez Radę wiadomości o takim naruszeniu.
Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady.

§ 38.

W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz 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.

§ 39.

1. Członek Zarządu i Rady winny czynu lub zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada osobiście.
2. Do odpowiedzialności członków rady i zarządu mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników. W wypadkach w których przepisy te przewidują górną granicę odszkodowania, wynosi ono w stosunku do członków rady lub zarządu, nie zatrudnionych w Spółdzielni, kwotę trzykrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w Spółdzielni za ostatni kwartał.

ZEBRANIA GRUP CZŁONKOWSKICH (WSPÓLNOT)

§39'

1. Zebrania Grup Członkowskich (Wspólnot), zwane dalej Zebraniem Grupy są podstawowym organem Spółdzielni.
2. W skład Zebrania Grupy wchodzi:
 - a) członkowie spółdzielni należący do jednej Wspólnoty Mieszkaniowej wchodzącej w skład Osiedla „Zamek” w Gdyni.
3. Członek Grupy uczestniczy tylko w jednym Zebraniu Grupy i przysługuje mu tylko jeden głos.
4. Pierwsze Zebranie Grupy zwołuje Zarząd.
5. Członkowie Zebrania Grupy wybierają w głosowaniu tajnym spośród członków zwykłą większością głosów przewodniczącego.

§39''

1. Doroczne zebranie Grupy zwołuje Zarząd raz w roku w okresie poprzedzającym co najmniej jeden miesiąc termin dorocznego Zebrania Przedstawicieli.
2. W razie potrzeby może być zwołane nadzwyczajne Zebranie Grupy na żądanie
 - a) Rady Nadzorczej lub Przewodniczącego Zebrania Grupy
 - b) co najmniej 1/3 członków należących do danego Zebrania Grupy, Zebranie nadzwyczajne zwołuje Zarząd w terminie 1 - go miesiąca od dnia zgłoszenia żądania na piśmie, a jeżeli tego nie uczynił Zarząd zwołuje je Rada lub Przewodniczący Zebrania Grupy.
3. Pierwszemu Zebraniu Grupy, po ustaleniu jej członków przewodniczy członek Rady lub Zarządu. Osoba ta przeprowadza również wybory na Przewodniczącego. W dalszych zebraniach przewodniczy Przewodniczący Zebrania Grupy.

§39'''

1. O czasie i miejscu i porządku obrad Zebrania Grupy zawiadamia się członków należących do niej pismami wysłanymi co najmniej na dwa tygodnie przed jego terminem oraz za pomocą ogłoszeń wywieszonych w nieruchomości wspólnej wspólnoty mieszkaniowej tworzącej Zebranie Grupy.
2. Zebranie Grupy podejmuje uchwały większością głosów członków obecnych.
3. Z zebrania sporządza się protokół, który Przewodniczący przekazuje Zarządowi w terminie 7 dni od dnia Zebrania Grupy.

§39''''

1. Do zakresu działania Zebrania Grupy należy:
 - 1) wybór i odwołanie Przewodniczącego Zebrania Grupy
 - 2) wybór i odwoływanie Przedstawicieli Grupy Członkowskiej na Zebranie Przedstawicieli na okres kadencji wynoszący 1 rok - do następnego dorocznego Zebrania Grupy.
 - 3) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej. *ORAZ ICH ZASTĘPCÓW*
 - 4) rozpatrywanie spraw, które mają być przedmiotem najbliższego Zebrania Przedstawicieli oraz zgłaszanie wniosków w tych sprawach.

§ 39^{'''}

1. Zebranie Grupy wybiera przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli w proporcji jeden przedstawiciel na pięciu członków.
2. Szczegółowy tryb i zasady przeprowadzania obrad i działania Zebrania Grupy reguluje regulamin Zebrania Grup Członkowskich (Wspólnot) uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli.

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 40.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 41.

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy.
 - 2) fundusz zasobowy.
 - 3) fundusz remontowy.
 - 4) fundusz inwestycyjny.
2. Inne fundusze nie wyszczególnione w ust. 2 mogą być tworzone na podstawie uchwały podjętej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania wszystkimi funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 42.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorczą.
3. Roczne sprawozdanie z tytułu wypadków przy pracy i chorób zawodowych.
4. Przepis ust. 2 i ust. 3 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu i podziale Spółdzielni.

§ 43.

Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

LIKWIDACJA SPÓŁDZIELNI

§ 44.

1. Spółdzielnia przechodzi w stan likwidacji w sposób i na zasadach określonych w ustawie.
2. Należności przypadające od Spółdzielni zaspokajają się w następującej kolejności:
 - 1) koszty prowadzenia likwidacji,
 - 2) należności ze stosunku pracy i należności, którym przepisy prawa przyznają taką samą ochronę jak należnością ze stosunku pracy, oraz odszkodowania z tytułu uszkodzenia ciała, wywołanie rozstroju zdrowia lub pozbawienia życia, w tym również odszkodowanie z tytułu wypadków przy pracy i chorób zawodowych,
 - 3) podatki i inne należności, do których stosuje się przepisy o zobowiązaniach podatkowych, oraz należności z tytułu kredytów bankowych,
 - 4) inne należności,
3. O ile należności nie są jeszcze wymagalne lub są sporne, kwoty potrzebne na ich pokrycie powinny być złożone do depozytu sądowego.
4. Z kwot pozostałych po spłaceniu wszystkich należności i po złożeniu do depozytu sądowego sum całkowicie zabezpieczających należności sporne lub niewymagalne dokonuje się stosunkowej wypłaty udziałów, wypłaty tej nie można jednak dokonać przed upływem sześciu miesięcy od dnia ogłoszenia wzywającego wierzycieli.
5. Wierzyciele, którzy zgłosili wierzytelności po upływie tego terminu mogą ich dochodzić z nie rozdzielonego jeszcze majątku Spółdzielni.
6. Pozostały majątek Spółdzielni zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia. Roszczenia byłego członka do części funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni są zaspokajane w postępowaniu likwidacyjnym. Podział funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni między członków oraz byłych członków następuje proporcjonalnie do stażu członkowskiego danej osoby w Spółdzielni.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 45.

1. We wszystkich wypadkach nie określonych statutem związanych między innymi z zakładaniem, podziałem, łączeniem, likwidacją Spółdzielni oraz w odniesieniu do innych zdarzeń prawnych mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze.
2. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Statucie stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w „Monitorze Spółdzielczym” wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą

Niniejszy Statut został uchwalony Przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Wspólnota Mieszkaniowa „ZAMEK” w Gdyni

W dniu 02.03.2011 r. i wpisany do Rejestru Spółdzielni w dniu 06.04.2011 r. sygnatura akt: GO.VIII Ns-Rej KRS 4663/11/023

Spółdzielnia Wspólnota Mieszkaniowa
„ZAMEK”
81-079 Gdynia, ul. Chłobrowa 75 A
tel. (058) 713 75 68, NIP: 530-000-40-03

PREZES ZARZĄDU


Tadeusz Kubiszewski

