

4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 28

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) Rady Osiedli.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 4 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym. Wybór delegata na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na kongres spółdzielczości odbywa się w głosowaniu jawnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane „za”, „przeciw” i „wstrzymujące się”.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

§ 28¹

1. Za udział w plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium oraz pracach komisji stałych (bez względu na ilość) przysługuje jej członkom miesięczny ryczałt pieniężny w wysokości:
 - a) dla przewodniczącego 20% minimalnego wynagrodzenia krajowego,
 - b) dla zastępcy przewodniczącego, sekretarza oraz przewodniczących komisji stałych 20% minimalnego wynagrodzenia krajowego,
 - c) dla pozostałych członków Rady Nadzorczej 15% minimalnego wynagrodzenia krajowego.
2. Za udział w plenarnych posiedzeniach Rady Osiedla, jej Prezydium oraz w pracach komisji stałych przysługuje jej członkom miesięczny ryczałt pieniężny w wysokości:
 - a) dla przewodniczącego 15% minimalnego wynagrodzenia krajowego,
 - b) dla zastępcy przewodniczącego i sekretarza 15% minimalnego wynagrodzenia krajowego,
 - c) dla pozostałych członków Rad Osiedli 10% minimalnego wynagrodzenia krajowego.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 członkom organów nie przysługuje.

4.1. WALNE ZGROMADZENIE

§ 29

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, ponieważ liczba członków przekroczyła 500.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.
4. (Skreśla się).

§ 30

1. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć członkowie Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Członek może brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jedno prawo do lokalu w nieruchomościach nie objętych jedną częścią Walnego Zgromadzenia winien wskazać prawo, z którego wywodzi uprawnienie do uczestnictwa w obradach danej części Walnego Zgromadzenia.

W razie braku wskazania tego prawa przynależność członka do danej części Walnego Zgromadzenia określa Zarząd.

4. Każdy członek ma wyłącznie jeden głos.
5. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
6. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez przedstawicieli ustawowych. Przedstawiciel ustawowy nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
7. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 31

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady 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,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie wyodrębnienia nieruchomości wchodzących w skład osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym,
- 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady,
- 12) uchwalanie zmian Statutu,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 14) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej i zastępców członków Rady,
- 16) wybór członków Rady Osiedla na częściach Walnego Zgromadzenia odpowiadających terytorium osiedla,
- 17) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 18) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 32

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) przynajmniej 1/10 członków wyrażone na piśmie z imienną listą członków, ich adresami i podpisami.

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła odbyć się w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.
7. (Skreśla się).

§ 33

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:
 - członkowie Spółdzielni,
 - związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad, informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub delegatów na wojewódzkie zebrania wyborcze do Krajowej Rady Spółdzielczej, Rada Nadzorcza najpóźniej do 30 dnia przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia zgłasza Zarządowi Spółdzielni kandydatów na delegatów.
5. Zawiadomienia dostarcza się wszystkim członkom Spółdzielni poprzez włożenie do skrzynek pocztowych przypisanych do lokali przez komisje powołane przez Zarząd Spółdzielni lub w uzasadnionych przypadkach listownie.

§ 34

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty, przez co najmniej 10 członków podpisanych pod projektem z podaniem następujących danych: imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer dowodu osobistego, własnoręczny czytelny podpis.
3. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

6. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 33 Statutu.
7. Żadna z części Walnego Zgromadzenia nie może skreślić z porządku obrad poszczególnej sprawy lub odroczyć jej rozpatrywania do następnego Walnego Zgromadzenia. Każda z części Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw.
8. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
9. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
10. Warunek, o którym mowa w ust. 9 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
11. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
12. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej i Zarządu,
 - c) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - d) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
13. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
14. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w Statucie większość ogólnej liczby oddanych głosów.
15. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 30 dni.
16. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.
17. Wnioski dotyczące lokalnych problemów tylko jednego osiedla mogą być zgłaszane i przegłosowywane zwykłą większością głosów wyłącznie na właściwej części Walnego Zgromadzenia.

§ 35

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie do 7 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez 10 lat.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.
7. W ciągu 14 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium złożone z prezydiów poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zwołane przez Zarząd Spółdzielni na

- podstawie protokołów tych zebrań, potwierdza, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte. Kolegium wybiera ze swego grona przewodniczącego.
8. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
 9. Protokół z obrad Kolegium i podjęte uchwały podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
 10. Protokół, o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
 11. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
 12. O przyjętych lub nieprzyjętych uchwałach przez Walne Zgromadzenie, w tym o wynikach wyborów, Zarząd poinformuje wszystkich członków Spółdzielni w drodze komunikatu poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w biurze Spółdzielni oraz w Administracjach Osiedli w ciągu 21 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

§ 36

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych o ile zostali zgłoszeni w trybie § 34 ust. 2 Statutu.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 33 przewidziany był punkt, dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.
6. Prawo zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej przysługuje członkom Spółdzielni oraz jej organom.
7. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie i musi być poparte przez co najmniej 10 członków podpisanych pod zgłoszeniem.
8. Lista z podpisami osób popierających kandydata winna zawierać: nazwisko i imię, adres zamieszkania, nr dowodu osobistego oraz własnoręczny podpis. Dane osobowe kandydata oraz osób popierających kandydaturę będą sprawdzane co do zgodności z dokumentami członkowskimi znajdującymi się w siedzibie Spółdzielni.
9. Kandydat powinien najpóźniej na 5 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia stawić się osobiście w siedzibie Spółdzielni i złożyć pisemne oświadczenie zawierające zgodę na kandydowanie.
10. Kandydat powinien ponadto złożyć oświadczenie na temat przestrzegania zakazu prowadzenia działalności konkurencyjnej, a także oświadczenie, że nie jest pracownikiem Spółdzielni i nie pozostaje w sporze sądowym ze Spółdzielnią, nie zalega z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych, nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karno - skarbowe oraz o dotychczasowej pracy w Radzie Nadzorczej z podaniem okresów członkostwa w Radzie.
11. W przypadku niespełnienia warunków, o których mowa w ust. 9 i 10 zgłoszenie uważa się za nieskuteczne. Danych osoby nie umieszcza się liście kandydatów.
12. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie. Lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
13. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej powinni zaprezentować się członkom Spółdzielni na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia i przed głosowaniem dokonać swojej prezentacji ze

szczególnym uwzględnieniem danych zawartych w ust. 10. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.

§ 37

Wybory delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości odbywają się na zasadach określonych w Regulaminie obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 38

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.

§ 39

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do Sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika Sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu 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 Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia w sposób określony w Statucie.
8. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 40

Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin.

4.2.RADA NADZORCZA

§ 41

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni. W skład członków Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić pracownicy Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 21 członków.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

§ 42

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru nowego członka na następną kadencję.
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,
 - 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
 - 5) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat wchodzi do końca kadencji wybrany przez Walne Zgromadzenie Członków Zastępca członka Rady Nadzorczej.

§ 43

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej oraz wysokość opłat za używanie lokali,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz wybór biegłego rewidenta do przeprowadzenia badań sprawozdania finansowego,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 6) (Skreśla się),
- 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między 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 przez nią upoważnionych,
- 11) uchwalanie regulaminów:
 - a) gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - b) (Skreśla się),
 - c) rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
 - d) rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - e) rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
 - f) rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - g) rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - h) postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo - usługowe,
 - i) zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
 - j) wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - k) korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - l) porządku domowego,
 - ł) określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - m) pracy Zarządu,

- n) wynagradzania i premiowania członków Zarządu,
 - o) Komisji Rady Nadzorczej,
 - p) Rady Osiedla,
 - r) inne w zależności od potrzeb.
- 12) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców,
 - 13) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu i od opinii Rad Osiedli oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
 - 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
 - 15) (Skreśla się),
 - 16) uczestniczenie w kontroli Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń pokontrolnych,
 - 17) ustalenie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia oraz klucza podziału mandatów do Rady Nadzorczej na poszczególne części Walnego Zgromadzenia,
 - 18) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i zasadach gospodarki finansowej tych osiedli,
 - 19) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w Sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 20) zgłaszanie kandydatów na delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na kongres spółdzielczości,
 - 21) ustalanie liczby członków Rad Osiedli.
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.

§ 44

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 może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru Prezydium komisji.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji, ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 45

Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie nieobecności - jego zastępca.

§ 46

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

4.3.ZARZĄD

§ 47

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 48

1. Zarząd składa się z 3 członków, w tym Prezesa i jego Zastępców wybranych spośród członków Spółdzielni.
2. Członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców, wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Prezes Zarządu musi posiadać wyższe wykształcenie i licencję zarządcy nieruchomości.
3. Odwołanie członka Zarządu może nastąpić tylko z ważnej przyczyny i wymaga szczegółowego pisemnego uzasadnienia.

§ 49

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 50

1. Do zakresu działania Zarządu należy:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni w przypadkach w ustawie przewidzianych,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 5) zawieranie umów o przeniesienia własności lokalu,
 - 6) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
 - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej,
 - 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 9) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 10) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 11) udzielanie pełnomocnictw,
 - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 13) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 14) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami,
 - 15) podejmowanie innych decyzji nie zastrzeżonych dla pozostałych organów.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 51

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa Zarządu, a w jego nieobecności - przez Zastępcę Prezesa.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 52

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i Pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 53

Zarząd może 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.

§ 54

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.

2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.

§ 55

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 56

(Skreśla się).

§ 57

(Skreśla się).

§ 58

(Skreśla się).

§ 59

(Skreśla się).

4.4. RADY OSIEDLI

§ 60

1. Rada Osiedla składa się z 12 do 20 członków wybieranych na częściowych Walnych Zgromadzeniach na okres 3 lat spośród członków Spółdzielni zamieszkałych w osiedlu odpowiadającym części Walnego Zgromadzenia.
2. Liczbę członków poszczególnych Rad Osiedli określa Rada Nadzorcza.
3. (Skreśla się).

§ 61

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni lub zamiany mieszkania na mieszkanie położone na terenie innego osiedla. Ponadto członek Rady Osiedla może być odwołany przez tę część Walnego Zgromadzenia, która dokonała jego wyboru, przed upływem okresu na jaki został wybrany, zwykłą większością głosów.
3. W wypadku o którym mowa w ust. 2, na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat, wchodzi osoby, które uzyskały kolejno największą liczbę głosów.

§ 62

1. Do zakresu działania Rady Osiedla w Osiedlu wyodrębnionym pod względem organizacyjnym i gospodarczym należy:
 - a) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu planów gospodarczych osiedla w zakresie gospodarki zasobami spółdzielczymi i działalności społeczno - wychowawczej i kulturalnej,
 - b) opiniowanie struktury organizacyjnej osiedla,
 - c) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków przedkładanych przez Zarząd w sprawach dotyczących osiedla,
 - d) współdziałanie z Administracją Osiedla i wyrażanie swojej opinii o jej działaniu,
 - e) zgłaszanie wniosków dotyczących tworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych, uczestnictwo w negocjacjach umownych stawek czynszowych,
 - f) składanie wniosków do Zarządu Spółdzielni w sprawach dotyczących estetyki i porządków na osiedlu,
 - g) opiniowanie wniosków i skarg zgłoszonych przez mieszkańców na działalność administracyjną osiedla,
 - h) organizowanie wspólnej pracy członków w celu podniesienia estetyki i poprawy warunków zamieszkania,
 - i) inicjowanie i wnioskowanie do organów samorządu terytorialnego, opieki społecznej nad osobami, które tej opieki potrzebują,
 - j) rozpatrywanie spraw dotyczących wzajemnych stosunków pomiędzy mieszkańcami w zakresie praw i obowiązków mieszkaniowych,
 - k) opiniowanie kandydatów na Kierownika Administracji Osiedla,
 - l) wnioskowanie w zakresie wyróżnień i kar dla Kierownika Administracji Osiedla,
 - m) współdziałanie z organami samorządu lokalnego,
 - n) rozpatrywanie innych spraw dotyczących osiedla.
2. Sposób wyboru i odwołania, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.