

Przedmiotem działalności Spółdzielni, obok budowania lub nabywania budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych praw lub odrębnej własności do znajdujących się w tych budynkach lokali lub domów mieszkalnych, jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie. Zarządzanie własnym zasobem jest działalnością obligatoryjną, natomiast budowa lokali i domów fakultatywną, podobnie jak możliwość zarządzania nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków. O tym, które typy działalności prowadzi spółdzielnia, decyduje statut Spółdzielni.

Zarządzanie zasobem należącym do spółdzielni mieszkaniowej odbywa się głównie na podstawie zapisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Prawo spółdzielcze oraz prawa wewnętrznego każdej spółdzielni, tj. statutu spółdzielni. Zarządzanie nieruchomościami należącymi do zasobu spółdzielni wykonywane jest przez zarząd, a kontrolowane przez radę nadzorczą i walne zgromadzenie członków, które jest najwyższą władzą w spółdzielni mieszkaniowej. Należy podkreślić, iż zarządzanie majątkiem spółdzielni nie polega na osiąganiu dochodów z nieruchomości mieszkalnych, ale na utrzymaniu równowagi pomiędzy przychodami i kosztami w nieruchomościach.

Każda spółdzielnia mieszkaniowa na podstawie art.1 ust 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku „o spółdzielniach mieszkaniowych” ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.

Podstawową strukturę organów spółdzielni mieszkaniowej oraz zasady ich działania określa ustawa Prawo spółdzielcze w art.35 do art.59.

Zgodnie z zapisami tej ustawy Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru Rady Nadzorczej, która z kolei powołuje Zarząd Spółdzielni.

Zarząd kieruje działalnością spółdzielni w ramach uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

Kompetencje poszczególnych organów Spółdzielni są następujące:

Walne Zgromadzenie - jest najwyższym organem stanowiącym. Podejmuje decyzje o kierunkach rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni i decyzje o charakterze strategicznym oraz zatwierdza sprawozdanie z działalności Spółdzielni, w tym sprawozdanie finansowe.

Zgodnie z § 116 Statutu Spółdzielni do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, kulturalnej i oświatowej,
- 2) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych Zarządu Spółdzielni 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 straty,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) decydowanie o wyodrębnieniu zespołu budynków pod względem organizacyjnym i gospodarczym, uchwalanie zasad gospodarki finansowej tych zespołów,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) skreślony,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia, lub wystąpienia Spółdzielni ze Związków oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 14) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15) ustalanie liczby członków Rady Nadzorczej, ich wybór i odwołanie,
- 16) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
- 17) odwoływanie członków Zarządu, którzy nie uzyskali absolutorium.

Rada Nadzorcza – jest organem stanowiącym i nadzorczym. Sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Zatwierdza plan roczny Spółdzielni, w tym plan funduszu remontowego.

Zgodnie z § 123 Statutu Spółdzielni do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) Uchwalanie rocznych planów i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 2) Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów i jej członków.

- 3) Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
- 4) Podejmowanie uchwał w sprawie nabywania lub obciążania nieruchomości, nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
- 5) Podejmowanie uchwał w sprawie zawarcia umowy dotyczącej zarządzania nieruchomościami, które nie wyodrębniły się z mienia Spółdzielni.
- 6) Rada Nadzorcza może – na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej według większości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej – jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
- 7) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
- 8) Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
- 9) Ustalenie wielkości środków na wynagrodzenia.
- 10) Ustalanie wysokości wynagrodzenia członkom Zarządu.
- 11) Rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu oraz skarg i zażaleń na działalność Zarządu.
- 12) Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych Spółdzielni.
- 13) 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.
- 14) - skreślony.
- 15) - skreślony.
- 16) Wybór i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni, w tym Prezesa oraz ustalanie wymagań jakie powinni spełniać kandydaci wchodzący w skład Zarządu.
- 17) Podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni oraz uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 31¹ ust. 2 Statutu.
- 18) Nadzór nad wykonywaniem przez Zarząd zaleceń polustracyjnych.
- 19) Zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadku określonym w § 117 ust. 5 Statutu.
- 20) Uchwalanie regulaminów i zasad działania do których Rada Nadzorcza jest zobowiązana w niniejszym Statucie.
- 21) Uchwalanie innych regulaminów nie leżących w kompetencjach Walnego Zgromadzenia i Zarządu a służących wypełnianiu przez Radę jej funkcji nadzorczo – kontrolnych.
- 22) Podejmowanie uchwał w sprawie ustalania wysokości stawek opłat eksploatacyjnych za lokale oraz stawek odpisu na fundusz remontowy na podstawie rocznego planu kosztów

gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z wyłączeniem zmian stawek opłat niezależnych od Spółdzielni.

- 23) Podejmowanie uchwał w sprawie ustalania wysokości stawek opłat z innych tytułów zgodnie z postanowieniami Statutu.

Zarząd – jest organem wykonawczym i kieruje działalnością Spółdzielni.

Zgodnie z § 127 ust. 1 Statutu Spółdzielni do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał i czynności nie zastrzeżonych w prawie spółdzielczym oraz w Statucie dla innych organów Spółdzielni a w szczególności:

- 1) podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności domów lub lokali i zawieranie umów o przeniesienie własności lokali, umów o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu oraz umów o budowę tych lokali,
- 2) sporządzanie projektów planów rocznych i programów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej,
- 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 5) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 7) ustalanie porządku obrad na Walne Zgromadzenie po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej,
- 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej uchwałami Walnego Zgromadzenia,
- 9) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.