

Statut SBM „U Siebie II”

I. Postanowienia ogólne

§1

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa "U Siebie II".

§2

1. Siedzibą Spółdzielni jest m.st. Warszawa.
2. Spółdzielnia działa na terenie m.st. Warszawy.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze, ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zarejestrowanego statutu.

§4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - (1) ustanawianie na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w budynkach Spółdzielni lokali mieszkalnych,
 - (2) ustanawianie na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w budynkach Spółdzielni lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych,
 - (3) wynajmowanie lub sprzedaż znajdujących się w budynkach Spółdzielni lokali mieszkalnych lub lokali użytkowych,
 - (4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
 - (5) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielami (współwłaścicielami) tych nieruchomości.

II. Członkowie

§5

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Członkiem Spółdzielni może być:
 - (1) osoba fizyczna, jeśli spełnia jeden z następujących warunków:
 - a. przysługuje jej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b. przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c. przysługuje jej roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - d. przysługuje jej roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu („ekspektywa własności”),
 - e. jest najemcą, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - (2) 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;

- (3) osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
- (4) osoba fizyczna lub osoba prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
3. Właścicielowi lokalu wskazanemu w §5 ust. 2 pkt 4 przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
5. Członkiem Spółdzielni może być również osoba fizyczna nie posiadająca zdolności do czynności prawnych albo posiadająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych. Osoby te nie mogą być członkami organów Spółdzielni.

§6

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia kandydatowi, który złożył deklarację na piśmie o przystąpieniu do Spółdzielni i odpowiada wymaganiom Statutu.

§7

1. Osoby przystępujące do Spółdzielni podpisują deklarację członkowską i stają się członkami z chwilą przyjęcia ich w poczet członków przez Spółdzielnię.
2. O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Rada Nadzorcza w ciągu 2 miesięcy od daty złożenia prawidłowej deklaracji członkowskiej.
3. Przyjęcie powinno być stwierdzone podpisami Rady Nadzorczej na deklaracji z podaniem daty przyjęcia.
4. O decyzji odmownej Rada Nadzorcza powiadamia zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji. W zawiadomieniu należy podać treść decyzji wraz z jej uzasadnieniem oraz pouczeniem o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
5. Odwołanie, o którym mowa w ust. 4, powinno być rozpatrzone przez Walne Zgromadzenie najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.

§8

1. Osoby przystępujące do Spółdzielni stają się jej członkami w przypadku:
 - (1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - (2) nabycia ekspektatywy własności;
 - (3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - (4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - (5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - (6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

III. Prawa i obowiązki członków

§9

W zakresie ustalonym postanowieniami Statutu członkowi Spółdzielni przysługuje:

- (1) prawo do posiadania lokalu mieszkalnego na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- (2) prawo do posiadania lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego na warunkach własnościowego prawa do lokalu oraz prawo do ich używania,
- (3) prawo do uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
- (4) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni, wszelkich innych urządzeń i usług Spółdzielni,
- (5) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni, a w szczególności uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu z głosem decydującym, żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie i na zasadach przewidzianych w Statucie i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- (6) czynne i bierne prawo wyborcze do statutowych organów Spółdzielni, z wyłączeniem osób nieposiadających zdolności do czynności prawnych i posiadających ograniczoną zdolność
- (7) do czynności prawnych,
- (8) prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
- (9) prawo do otrzymywania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, a także prawo do przeglądania tych dokumentów,
- (10) prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia,
- (11) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni.

§10

Członek obowiązany jest:

- (1) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka;
- (2) uczestniczyć zgodnie z zasadami gospodarki finansowej Spółdzielni w finansowaniu jej działalności,
- (3) uiszczać opłaty czynszowe,
- (4) uiszczać wpłaty na rzecz funduszu remontowego,
- (5) szanować mienie spółdzielcze i dbać o jego zabezpieczenie,
- (6) stosować się do postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- (7) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie,
- (8) w razie wynajęcia lub bezpłatnego użyczenia lokalu albo jego części, zgłosić Spółdzielni wszystkie osoby zamieszkujące, celem ustalenia kosztów i opłat związanych z korzystaniem z lokalu,
- (9) udostępnić lokal w przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

§11

1. Wnioski w sprawach ze stosunku członkostwa powinny być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 2 miesięcy od daty ich złożenia, o ile przepisy szczególne nie stanowią

inaczej. O sposobie i efekcie załatwienia wniosku Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego na piśmie. Jeśli w terminie wskazanym w ust. 2 członek nie złoży odwołania, uchwała Rady Nadzorczej staje się ostateczna.

2. Od uchwały Rady Nadzorczej przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania uchwały. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

3. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się członkowi wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.

4. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

5. Organ odwoławczy rozpatrzy odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

A. Wkłady

§12

1. Członek Spółdzielni obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy w całości przed ustanowieniem na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. Wkład mieszkaniowy może być wniesiony również w ratach, na warunkach określonych przez Zarząd.

§13

1. Członek Spółdzielni obowiązany jest wnieść wkład budowlany w całości przed ustanowieniem na jego rzecz prawa do lokalu mieszkalnego.

2. Wkład budowlany może być wniesiony również w ratach, na warunkach określonych przez Zarząd.

§14

1. Zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów uchwała Rada Nadzorcza, a indywidualnych rozliczeń wkładów poszczególnych członków, czyli wysokość wkładu ostatecznego i terminy zapłaty różnicy z wkładem należnym, dokonuje Zarząd.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§15

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

2. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

3. 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.

4. Rada Nadzorcza Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymogom Statutu.

§16

1. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.

2. Dopóki spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie wygaśnie, zbycie samego wkładu budowlanego jest nieważne.

3. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.

§17

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego, użytkowego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

C. Odrębna własność lokali

§18

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

(1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,

(2) spłaty zadłużenia z tytułu opłaty za lokal.

2. Koszty zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz koszt założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej pokrywa członek Spółdzielni.

§19

Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

D. Opłaty za używanie lokali

§20

1. Członek Spółdzielni pokrywa przypadające na niego koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zgodnie z postanowieniami Statutu i według zasad uchwalonych przez Walne Zgromadzenie.

2. Opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa w §20 ust. 1, powinny być uiszczane z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

3. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji przydzielonego lokalu, a ustaje z ostatnim dniem miesiąca, w którym członek wraz z osobami z nim zamieszkałymi opróżnił lokal.

4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat, o których mowa w ust. 1.

§21

Od nieopłaconych w terminie należności z tytułu opłat, o których mowa w §20 Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.

IV. Ustanie członkostwa i jego skutki

§22

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- (1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- (2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- (3) zbycia odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- (4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- (5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- (6) rozwiązania umowy o budowę lokalu;
- (7) wystąpienia członka, o którym mowa w §23 ust. 1, ze Spółdzielni,
- (8) zgonu członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania.

2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni.

§23

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni za pisemnym wypowiedzeniem.

2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.

3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się dzień następujący po upływie okresu wypowiedzenia.

§24

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

§25

W razie wystąpienia członka ze Spółdzielni, spółdzielcze prawo do lokalu wygasa, chyba że członek w terminie 6 miesięcy dokona zbycia prawa, a jeden z nabywców przed upływem tego terminu złoży deklarację o przyjęcie w poczet członków. W tym ostatnim przypadku spółdzielcze prawo do lokalu wygasa z chwilą, gdy odmowa przyjęcia tej osoby do Spółdzielni stanie się ostateczna, a od daty ustania członkostwa upłynęło 6 miesięcy. Nabywca może, w ciągu 3 miesięcy od dnia doręczenia mu zawiadomienia o ostatecznej odmowie Spółdzielni, wystąpić do sądu o nakazanie przyjęcia go w poczet członków Spółdzielni.

§26

1. Jeśli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, Spółdzielnia może zwrócić się do sądu o wyznaczenie przedstawiciela. 2. W razie zgonu jednego ze współmałżonków, którym spółdzielcze prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, postanowienie ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§27

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić uprawnionemu wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu, ustalona w sposób przewidziany w §27 ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w ust. 4.
4. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które wywodzą od niego swoje prawa, obowiązani są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego. W przypadku lokalu użytkowego członek oraz wszystkie osoby korzystające z lokalu zobowiązani są do opuszczenia lokalu niezwłocznie.
5. Do czasu opróżnienia lokalu były członek względnie osoby reprezentujące jego prawa obowiązani są uiszczać opłaty czynszowe na zasadach obowiązujących członków Spółdzielni.

§28

1. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w §27 ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
2. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w §27 ust. 2, oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
3. Z tytułu udziałów wypłata należności byłemu członkowi lub jego spadkobiercom powinna być dokonana w ciągu 1 miesiąca od zatwierdzenia bilansu tego roku, w którym przestał należeć do Spółdzielni.

V. Organy Spółdzielni

§29

Organami Spółdzielni są:

- A. Walne Zgromadzenie,
- B. Rada Nadzorcza,
- C. Zarząd.

A. Walne Zgromadzenie

§30

1. Walne Zgromadzenie członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście albo przez pełnomocnika. Osoba małoletnia oraz osoba ubezwłasnowolniona bierze udział przez swojego przedstawiciela ustawowego. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka.

3. Pełnomocnictwo do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Pełnomocnictwo powinno zostać przedstawione Radzie Nadzorczej nie później niż na 7 dni przed zwołaniem Walnego Zgromadzenia.
5. Członek Zarządu nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo brać udział z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej oraz inne zaproszone osoby.
7. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej umożliwiających porozumiewanie się na odległość (zdalnie).
8. Do obowiązków Walnego Zgromadzenia należy zorganizowanie zdalnego uczestnictwa określonego w ust. 7, w tym zapewnienie aby środki te gwarantowały możliwość identyfikacji osoby, która z nich korzysta, komunikację w czasie rzeczywistym, w szczególności zabieranie głosu, udział w głosowaniu, składanie wniosków formalnych, a zarazem zapewniały gwarancję bezpieczeństwa systemu teleinformatycznego.

§31

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- (1) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej i członków Zarządu,
- (2) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej oraz wieloletnich i rocznych planów gospodarczo-finansowych,
- (3) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu,
- (4) podejmowanie uchwał w sprawie nabywania lub obciążania nieruchomości, zbycia lub nabycia innych środków trwałych w zakresie przekraczającym czynności zwykłego zarządzania oraz ustalanie limitu zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągać,
- (5) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy specjalnego przeznaczenia,
- (6) rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansów oraz podejmowanie uchwał w tych sprawach i udzielanie absolutorium Zarządowi oraz Radzie Nadzorczej,
 - b. podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- (7) podejmowaniu uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- (8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia Spółdzielni, jej podziału lub likwidacji oraz zbycia nieruchomości,
- (10) uchwalanie zmian statutu Spółdzielni,
- (11) rozpatrywanie odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- (12) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku Spółdzielczego,
- (13) podejmowanie uchwał o przystąpieniu Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych i społecznych oraz występowaniu z nich,
- (14) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- (15) podejmowanie uchwał o przystąpieniu Spółdzielni do związku lub wystąpieniu z niego oraz upoważnianie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.

§32

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz do roku w terminie do dnia 30 czerwca. Ponadto, na żądanie Rady Nadzorczej lub przynajmniej jednej dziesiątej (nie mniej

niż trzech) członków Spółdzielni, wyrażone w podpisany przez nich wniosku, Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło odbyć się przed upływem 4 tygodni od daty zgłoszenia żądania.

2. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.

3. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminach określonych w ust. 1, zwołuje je Rada Nadzorcza lub Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

4. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia (w myśl postanowień ust. 1) mogą wnosić o zamieszczenie spraw na porządku obrad Walnego Zgromadzenia, przy czym projekty uchwał zgłaszane przez członków Spółdzielni muszą zostać poparte przez co najmniej 10 członków. Żądanie takie powinno być zgłoszone co najmniej na 15 dni przed terminem.

§33

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, członkowie Spółdzielni powinni być zawiadomieni pisemnie co najmniej na 21 dni przed terminem jego zwołania.

2. W przypadku wniesienia do porządku obrad dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w sposób określony w ust. 1.

§34

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca.

2. Otwierający obrady zarządza wybór prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.

§35

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.

2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w §34. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć je do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

3. Uchwały Walnego Zgromadzenia są podejmowane zwykłą większością oddanych, chyba że przepisy prawa wymagają dla podjęcia danej uchwały innej większości głosów. Przy obliczaniu głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej i Zarządu oraz odwoływania członków tych organów. Na żądanie jednej piątej liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad z wyłączeniem wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia.

§36

Szczegółowy tryb prowadzenia obrad, przeprowadzania wyborów oraz odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§37

1. Obrady Walnego Zgromadzenia są protokołowane. Protokół podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

B. Rada Nadzorcza

§38

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 3 członków.

§39

1. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
3. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
4. Przed upływem kadencji Walne Zgromadzenie może odwołać członka Rady Nadzorczej większością 2/3 głosów.
5. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być osoba będąca pracownikiem Spółdzielni.

§40

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - (1) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich,
 - (2) uchwalanie bieżących planów gospodarczych i finansowych,
 - (3) uchwalanie planów i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - (4) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów budowlanych,
 - (5) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie opłat za używanie lokali,
 - (6) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, w szczególności poprzez badanie bieżących i okresowych sprawozdań Zarządu z działalności Spółdzielni, kontrolę działalności gospodarczej Spółdzielni, kontrolę działalności Zarządu w zakresie administrowania i zarządzania mieniem Spółdzielni, kontrolę sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków oraz przyjmowanie przygotowywanego przez Zarząd rocznego bilansu i rocznego sprawozdania z działalności Spółdzielni,
 - (7) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz skarg i zażaleń na działalność Zarządu,
 - (8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach i na warunkach określonych w Statucie,
 - (9) podejmowanie uchwał dotyczących czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkami Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
2. Rada Nadzorcza jest uprawniona do otrzymywania od Zarządu wszelkich wyjaśnień oraz dokumentów dotyczących działalności Spółdzielni. Obowiązki określone w zdaniu

poprzedzającym będą wykonywane przez Zarząd każdorazowo w terminie 7 dni od otrzymania żądania Rady Nadzorczej.

§41

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza.
2. Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał.

C. Zarząd

§42

1. Zarząd kieruje bezpośrednio bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z jednego, dwóch lub trzech członków. Zarząd jest wybierany i odwoływany przez Walne Zgromadzenie.

§43

1. Członkowie Zarządu są wybierani przez Walne Zgromadzenie łącznie na okres 3 lat.
2. W razie ustąpienia członka Zarządu lub odwołania go, na jego miejsce wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
3. Przed upływem kadencji Walne Zgromadzenie może odwołać członka Zarządu większością 2/3 głosów.
4. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza ustala warunki umowy i nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie umowy o pracę albo powołania.

§44

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i czynności nie zastrzeżonych w ustawie Prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statucie dla innych podmiotów lub organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - (1) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na zasadach określonych w Statucie,
 - (2) opracowywanie projektów planów gospodarczo-finansowych oraz sporządzanie projektów zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - (3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów,
 - (4) sporządzanie rocznych bilansów i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu,
 - (5) opracowywanie projektów podziału nadwyżki bilansowej oraz sposobu pokrycia strat,
 - (6) współdziałanie z organami władzy terenowej oraz organizacjami spółdzielczymi lub społecznymi.
2. Zarząd składa raz w roku sprawozdanie z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu, w terminie do dnia 30 marca roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy.

§45

Zarząd może ustanowić pełnomocnika lub pełnomocników do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych. Ustanowienie pełnomocnika wymaga dla swej ważności uprzedniej pisemnej zgody Rady Nadzorczej.

§46

Do składania oświadczeń w imieniu Spółdzielni uprawnieni są: w przypadku Zarządu jednoosobowego członek Zarządu, zaś w przypadku Zarządu więcej niż jednoosobowego

działający łącznie dwaj członkowie Zarządu. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie prezesowi Zarządu Spółdzielni mają skutek prawny wobec Spółdzielni.

§47

Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę), wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać ten rejestr.

§48

Zarząd Spółdzielni powinien wydać członkowi na jego żądanie egzemplarz statutu.

VI. Gospodarka Spółdzielni

§49

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi i innymi środkami finansowymi.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie planów opracowanych samodzielnie.
4. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§50

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni jest rozliczana bezwynikowo.
2. Różnica między kosztami a dochodami z prowadzonej gospodarki zwiększa odpowiednio koszty albo dochody tej gospodarki w roku następnym.
3. Nadwyżka dochodów nad kosztami z prowadzonej gospodarki zwiększa fundusz remontowy w danym roku obrachunkowym.

§51

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Zasady tworzenia funduszy celowych i gospodarowania tymi funduszami określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§52

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Bilans roczny Spółdzielni podlega sprawdzeniu stosownie do obowiązujących przepisów.
3. Sprawozdanie roczne, łącznie z rachunkiem wyników udostępnia się członkom w formie elektronicznej lub papierowej co najmniej na 2 tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane.

Uchwalony na Walnym Zgromadzeniu w dniu