

# **STATUT**

## **Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Pracowników Przemysłu Cukrowniczego w Warszawie**

**Warszawa, dnia 15.05.2019 r.**

## Spis treści

	Strona
<b>I. Postanowienia ogólne</b> .....	3
<b>II. Członkowie Spółdzielni</b> .....	3
<b>III. Spółdzielcze prawo do lokalu</b> .....	5
<b>A) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu</b> .....	5
<b>B) Prawo odrębnej własności lokalu</b> .....	6
<b>C) Rozliczenia związane z ustaniem członkostw lub zwolnieniem lokalu</b> .....	7
<b>D) Używanie lokali</b> .....	7
<b>IV. Organy Spółdzielni</b> .....	9
<b>A) Walne Zgromadzenie</b> .....	9
<b>B) Rada Nadzorcza</b> .....	11
<b>C) Zarząd</b> .....	13
<b>V. Gospodarka Spółdzielni</b> .....	13

# **Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa Pracowników Przemysłu Cukrowniczego**

## **I. Postanowienia ogólne.**

### **§ 1.**

1. Nazwa Spółdzielni: Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa Pracowników Przemysłu Cukrowniczego.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa ul. Rozbrat 34/36 lok. 1.

### **§ 2.**

1. Celem działalności Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich potrzeb wynikających z zamieszkiwania w budynkach stanowiących jej własność, a także dbanie o zachowanie zabytkowej substancji budynków i utrzymanie przeznaczenia znajdujących się w nich lokali dla potrzeb mieszkaniowych.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabytym na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mieniem jej członków.
3. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe osobom fizycznym i prawnym, kierując się zasadami rachunku ekonomicznego.

### **§ 3.**

Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą, mającą na celu zaspokajanie potrzeb inwestycyjnych, remontowych, eksploatacyjnych oraz zasilanie jej funduszy.

## **II. Członkowie Spółdzielni**

### **§ 4.**

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała tę zdolność ograniczoną, jeśli przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Jeśli prawo do lokalu przysługuje wspólnie małżonkom, oboje są członkami Spółdzielni.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków. Właściciele lokali będący członkami zachowują swoje członkostwo.
5. Jeżeli spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Współuprawnieni do lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień członkowskich.

## § 5.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tych prawach.
2. Jeżeli członkowi przysługiwał tytuł prawny do więcej niż jednego lokalu, jego członkostwo ustaje z chwilą utraty tych wszystkich tytułów prawnych.
3. Członkostwo ustaje również w innych przypadkach przewidzianych w ustawie.

## § 6.

Osoba, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu lub udział w tym prawie i ubiega się o członkostwo, jest obowiązana złożyć deklarację członkowską. O przyjęciu w poczet członków decyduje Zarząd w formie uchwały podjętej niezwłocznie po otrzymaniu deklaracji.

## § 7.

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków według ustalonego wzoru.
2. Rejestr członków ma prawo przeglądać członek Spółdzielni, jego małżonek, a także wierzyciel członka lub Spółdzielni.
3. Spółdzielnia wydaje członkowi na jego żądanie odpis statutu i regulaminów, jak również kopie uchwał i protokołów Spółdzielni, protokół lustracji, sprawozdań finansowych, faktur i umów. Koszty sporządzenia kopii, z wyjątkiem statutu i regulaminów, ponosi członek.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali mieszkalnych, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

## § 8.

1. W zakresie ustalonym postanowieniami statutu członkowi Spółdzielni przysługuje:
  - a) prawo do korzystania z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni;
  - b) prawo brania udziału w realizacji zadań statutowych Spółdzielni oraz zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością;
  - c) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni;
  - d) prawo zaznajamiania się z uchwałami i protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, sprawozdaniami finansowymi i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię;
  - e) inne uprawnienia przewidziane przepisami ustaw.
2. Członek Spółdzielni zobowiązany jest:
  - a) stosować się do postanowień statutu Spółdzielni;
  - b) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie i ochronę jej mienia;
  - c) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokal;
  - d) zawiadamiać Zarząd Spółdzielni o zmianie danych zawartych w rejestrze członków i o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu;
  - e) zawiadamiać Zarząd Spółdzielni i uzyskać jego zgodę na udostępnienie lokalu osobom trzecim w przypadkach, o których mowa w § 21 ust. 2;
  - f) przestrzegać regulaminu porządku domowego, innych regulaminów, uchwał oraz zasad współżycia społecznego;
  - g) niezwłocznie, gdy jest to konieczne, udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą powstaniem szkody;

- h) udostępnić lokal w celu dokonania przeglądu jego instalacji i stanu technicznego oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac przywracających ich właściwy stan techniczny;
- i) wykorzystywać lokal na cele mieszkaniowe lub na inne cele wskazane w zgodzie Zarządu Spółdzielni uzyskanej na wniosek członka.

#### **§ 9.**

1. Od uchwał Zarządu w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią, a w szczególności dotyczących indywidualnych praw majątkowych członka, przysługuje mu prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno być wniesione w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia członka o uchwale Zarządu, zawierającego pouczenie o prawie odwołania w tym terminie i o skutkach jego niezachowania.
2. Odwołanie, o którym mowa w ust. 1, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w terminie jednego miesiąca od dnia jego wniesienia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie jest usprawiedliwione lub wymaga tego interes Spółdzielni. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.
3. Ochrony praw członek może dochodzić na drodze sądowej bez potrzeby wcześniejszego wyczerpania postępowania wewnątrz spółdzielczego.

#### **§ 10.**

1. Poza sytuacjami wskazanymi w § 5, członkostwo osoby będącej właścicielem lub współwłaścicielem lokalu ustaje wskutek wypowiedzenia, dokonanego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być w porozumieniu z Zarządem skrócony. Za datę wystąpienia uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

#### **§ 11.**

Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jego śmierci.

#### **§ 12.**

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone członkom i osobom zainteresowanym pisemnie listem poleconym lub za pokwitowaniem / zwrotnym poświadczeniem odbioru.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek Spółdzielni jest obowiązany zawiadomić ją o każdej zmianie swojego adresu. Pisma zwrócone na skutek niezgłoszenia zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

### **III. Spółdzielcze prawo do lokalu**

#### **A. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.**

#### **§ 13.**

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu albo równowartości własnościowego prawa do lokalu jest nieważne.

3. Przedmiotem zbycia może być także ułamkowa część prawa do lokalu, przy czym pozostałym współuprawnionym z tytułu tego przysługuje prawo pierwokupu.
4. Własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono małżonkom.

#### § 14.

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd wyznaczy przedstawiciela w postępowaniu nieprocesowym.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy prawo do lokalu przysługiwało wspólnie małżonkom.

### **B. Prawo odrębnej własności lokalu.**

#### § 15.

1. Treść prawa odrębnej własności lokalu regulują przepisy ustawy o własności lokali i kodeksu cywilnego.
2. W zakresie nieuregulowanym odmiennie przez ustawy, prawa i obowiązki właścicieli lokali względem Spółdzielni podlegają unormowaniom statutu do chwili, gdy w określonym budynku zostanie wyodrębniona własność wszystkich lokali i wszyscy właściciele przestaną być członkami Spółdzielni lub gdy większość właścicieli podejmie uchwałę o stosowaniu do ich praw i obowiązków oraz zarządzania nieruchomością ustawy o własności lokali.
3. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka lub osoby nie będącej członkiem nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, zezwalającej na zbycie nieruchomości.

#### § 16.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje takie prawo, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez tę osobę:
  - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową;
  - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych.
2. Wszelkie koszty przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do tej księgi obciążają członka Spółdzielni, na którego rzecz Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu. Do kosztów tych w szczególności należą koszty wyceny rynkowej wartości prawa do lokalu i koszty zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

#### § 17.

Z dniem ustanowienia odrębnej własności choćby jednego lokalu Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnej ewidencji kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, jak i ewidencji przychodów z tej nieruchomości.

## **C. Rozliczenie związane z ustaniem członkostwa lub zwolnieniem lokalu.**

### **§ 18.**

Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, osobie nie będącej członkiem, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz spadkobiercom i następcom prawnym osób uprawnionych następuje:

- 1) z tytułu udziałów - jednocześnie ze zwrotem równowartości prawa do lokalu, nie później jednak niż w terminie 1 miesiąca od dnia zatwierdzenia bilansu za rok, w którym ustało członkostwo.
- 2) z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu - w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa do lokalu, jednak nie wcześniej niż w ciągu 1 miesiąca od dnia opróżnienia lokalu.

### **§ 19.**

1. Równowartość własnościowego prawa do lokalu ustala się na podstawie operatu szacunkowego, sporządzonego na dzień wygaśnięcia tego prawa. Operat sporządzany jest przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie Spółdzielni.
2. Ustalona w powyższy sposób wartość prawa do lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy, obejmującego dany lokal w trybie przetargu.
3. Wartość nakładów poczynionych przez członka na dodatkowe wyposażenie lokalu nie jest zaliczona na poczet wartości wkładu budowlanego.

### **§ 20.**

1. Po wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy po wygaśnięciu prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.
2. Lokale mieszkalne wolne pod względem fizycznym i prawnym Spółdzielnia sprzedaje w ramach przetargu nieograniczonego, o którym zawiadamia z co najmniej 1-miesięcznym wyprzedzeniem członków poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń, a inne osoby poprzez ogłoszenie opublikowane w dzienniku o zasięgu ogólnokrajowym.

## **D. Używanie lokali.**

### **§ 21.**

1. Odpłatne lub nieodpłatne udostępnianie lokalu lub jego części do wykorzystywania przez osobę trzecią w celu innym niż zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, wymaga zgody Zarządu Spółdzielni. Zgoda Zarządu Spółdzielni nie jest wymagana wyłącznie w sytuacji, gdy udostępnianie lokalu nie jest związane ze zmianą sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu lub jego części i gdy lokal będzie wykorzystywany wyłącznie do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.
2. W przypadkach określonych w ust. 1, osoba, której przysługuje prawo do lokalu, zobowiązana jest złożyć w Zarządzie Spółdzielni pisemny wniosek o wyrażenie zgody na udostępnienie lokalu i zmianę jego przeznaczenia, podając informację o rodzaju prowadzonej działalności i powierzchni przeznaczonej na ten cel.
3. Przed udzieleniem zgody Zarząd Spółdzielni oszacowuje wysokość kosztów eksploatacji lokalu w związku ze zmianą sposobu korzystania lub przeznaczenia i w przypadku ich zwiększenia

w stosunku do dotychczasowego poziomu uprawniony jest do ich podwyższenia, o czym informuje osobę uprawnioną do lokalu.

4. Zarząd Spółdzielni może odmówić wyrażenia zgody lub wyrażoną uprzednio zgodę cofnąć, jeżeli w jego ocenie:
  - a) sposób korzystania lub przeznaczenia lokalu jest / będzie źródłem uciążliwości dla użytkowników innych lokali bądź zagraża bezpieczeństwu osób lub mienia;
  - b) uprawniony do lokalu, wbrew obowiązującym przepisom, nie dokonał stosownego zgłoszenia lub nie uzyskał zezwolenia od właściwych organów na dokonanie zmiany przeznaczenia lub zmiana przeznaczenia lokalu została przez taki organ zakwestionowana lub
  - c) osoba uprawniona do lokalu nie wyraziła zgody na podwyższenie opłat w myśl ust. 3 lub opóźni się z ich dokonaniem.
5. Jeżeli w lokalu zamierza prowadzić działalność gospodarczą osoba, której przysługuje prawo własności lub spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, jest ona zobowiązana powiadomić odpowiedni organ, lub uzyskać jego zgodę, o ile prowadzenie działalności spowoduje zmianę sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu i takie zawiadomienie (uzyskanie zgody) jest wymagane zgodnie z odpowiednimi przepisami.
6. W przypadku powzięcia przez Zarząd Spółdzielni wątpliwości, czy lokal jest wykorzystywany zgodnie z jego przeznaczeniem lub czy osoba uprawniona do lokalu dokonała stosownych zgłoszeń albo uzyskała wymagane prawem pozwolenia, Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do zawiadomienia właściwych organów o zaistniałej sytuacji w celu ewentualnego wszczęcia odpowiednich działań proceduralnych.

## § 22.

1. Za korzystanie z lokali i innych pomieszczeń członkowie i osoby nie będące członkami, którym przysługuje odrębna własność lokalu lub udziału w nim, wnoszą do Spółdzielni opłaty, obejmujące przypadające na lokal koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Na koszty te składają się w szczególności: koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej, wody i odprowadzanie ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anten zbiorczych, domofonów i odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
2. Opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1, powinny być wnoszone co miesiąc z góry do 10-go dnia każdego miesiąca.
3. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z chwilą postawienia lokalu do dyspozycji uprawnionego, a ustaje z ostatnim dniem miesiąca, w którym lokal został przekazany do dyspozycji Spółdzielni.
4. Spadkobierca od chwili śmierci osoby, której przysługiwało własnościowe prawo do lokalu lub jego odrębnej własności, jest obowiązany do wnoszenia należnych opłat za lokal. Jeżeli spadkobierców jest kilku, do wnoszenia opłat obowiązani są wszyscy solidarnie, aż do chwili dokonania działu spadku, obejmującego prawo do lokalu.
5. Osoba, której przysługuje prawo do lokalu, jest obowiązana do niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni o każdej zmianie ilości osób zamieszkujących w lokalu. Zmiana taka w zakresie opłat przypadających za lokal jest uwzględniana od następnego miesiąca po zgłoszeniu lub ujawnieniu okoliczności, które podlegały zgłoszeniu.
6. Od niewpłaconych w terminie należności z tytułu opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.



7. Z należności z tytułu opłat za lokal nie można dokonywać potrącenia należności, przypadających uprawnionemu od Spółdzielni z innego tytułu.
8. Zarząd Spółdzielni różnicuje wysokość opłat należnych od członków oraz od osób niebędących członkami, przeznaczając pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej w określonej części na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

#### **§ 23.**

1. Zwalniane przez najemców lokale mieszkalne stanowiące własność Spółdzielni położone na parterowych kondygnacjach budynków Spółdzielnia przeznacza wyłącznie na cele użytkowe.
2. Powierzchnie strychów w budynkach mieszkalnych Spółdzielni mogą być adaptowane wyłącznie na cele mieszkaniowe, a powstałe w ten sposób lokale nie podlegają wyodrębnieniu ani zbyciu i pozostają własnością Spółdzielni. Przeprowadzenie adaptacji każdorazowo wymaga uprzedniej zgody Walnego Zgromadzenia.
3. W wynajmowanych przez Zarząd lokalach użytkowych nie może być prowadzona działalność rozrywkowa, gastronomiczna oraz handel artykułami łatwo psującymi się.
4. O doborze najemców lokali decyduje Zarząd po rozpatrzeniu złożonych ofert, kierując się względami ekonomicznymi (proponowany czynsz), a także charakterem działalności gospodarczej w odniesieniu do lokali użytkowych (brak uciążliwości dla mieszkańców, zapotrzebowanie na określone usługi). W przypadku równorzędnych ofert decyduje kolejność zgłoszeń.

### **IV. Organy Spółdzielni**

#### **§ 24.**

Organami Spółdzielni są:

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

#### **A. WALNE ZGROMADZENIE**

#### **§ 25.**

1. Walne Zgromadzenie członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Osoba małoletnia bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez swojego przedstawiciela ustawowego.
3. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 26.**

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków działalności gospodarczej i społecznej Spółdzielni;

- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, 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 zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
- 5) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć;
- 6) uchwalanie zmian statutu;
- 7) wybór i odwoływanie Rady Nadzorczej;
- 8) podjęcie uchwały o powierzeniu zarządzania i administracji Spółdzielni zawodowemu zarządcy zewnętrznemu.

#### § 27.

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd co najmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje także Walne Zgromadzenie na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej;
  - 2) co najmniej 20 członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
5. W przypadku zawieszenia w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej, który naruszył zakaz konkurencji, Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w celu rozstrzygnięcia o jego odwołaniu lub uchyleniu zawieszenia w terminie 30 dni od daty podjęcia uchwały o zawieszeniu przez Radę Nadzorczą.

#### § 28.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie są powiadamiani co najmniej 21 dni przed terminem obrad przez wywieszenie ogłoszenia w biurze Zarządu i na klatkach schodowych domów Spółdzielni, zaś Krajowa Rada Spółdzielcza i Związek Rewizyjny, do którego będzie należeć Spółdzielnia - listami poleconymi wysłanymi najpóźniej w wyżej określonym terminie.
2. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w myśl § 27 ust. 2 mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad. Żądanie takie powinno być zgłoszone pisemnie co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków w sposób określony w ust. 1 na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

### **§ 29.**

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 28. Wyjątek od tej zasady ustala § 38 ust. 2.
3. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana 2/3 głosów wymagana jest dla podjęcia uchwały o zmianie statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej lub członka Zarządu, o połączeniu się Spółdzielni oraz w innych sprawach, w których takiej większości wymagają ustawy.
4. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru członków Rady Nadzorczej, ich odwołania lub odwołania członków Zarządu. Na żądanie co najmniej 20 członków obecnych na obradach, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach, nie dotyczy to wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia.

### **§ 30.**

Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący obrad i sekretarz. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.

## **B. R A D A N A D Z O R C Z A**

### **§ 31.**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

### **§ 32.**

1. Rada Nadzorcza składa się z 5-ciu członków Spółdzielni wybranych na okres trzech lat w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie. Mandaty członków Rady Nadzorczej wygasają z dniem odbycia zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, zwołanego po upływie 3 lat od wyboru tych członków Rady.
2. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie.
3. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni na jego miejsce do końca okresu kadencji wchodzi członek wybrany przez najbliższe Walne Zgromadzenie. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybrani ponownie.
4. W przypadku, gdy Rada Nadzorcza wyznaczy jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, członkostwo tych osób w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu na okres pełnienia funkcji w Zarządzie.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne jej kadencje.

### **§ 33.**

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

**1.1.** Uchwalanie planów gospodarczych programów działalności społecznej.

- 1.2. 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 Spółdzielni i jej członków.
  - 1.3. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
  - 1.4. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia lokalu mieszkalnego w innej spółdzielczej lub komunalnej jednostce organizacyjnej.
  - 1.5. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
  - 1.6. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
  - 1.7. Wybór i odwołanie członków Zarządu.
  - 1.8. Podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach.
  - 1.9. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
  - 1.10. Rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w ramach postępowania wewnątrz spółdzielczego.
  - 1.11. Uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni.
  - 1.12. Uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia.
  - 1.13. Wybór biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
2. Do reprezentowania Spółdzielni w sprawach wymienionych w ust. 1 pkt. 8 uprawnieni są dwaj członkowie Rady Nadzorczej, w tym jej przewodniczący lub jego zastępca.

#### **§ 34.**

Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

#### **§ 35.**

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza oraz powołuje w miarę potrzeb odpowiednie komisje, ustalając zakres ich działania.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępca i sekretarz stanowią jej prezydium. Zadaniem prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.

### **§ 36.**

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w obecności co najmniej 3 jej członków w tym przewodniczącego lub jego zastępcy. Uchwały są podejmowane w głosowaniu jawnym, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Zarządu, który dokonywany jest w głosowaniu tajnym. Na żądanie co najmniej 2 członków Rady Nadzorczej przewodniczący Rady zarządza głosowanie tajne również w innych sprawach.

## **C. ZARZĄD**

### **§ 37.**

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie dla innych organów Spółdzielni należy do Zarządu.

### **§ 38.**

1. Zarząd składa się z 3 członków Spółdzielni. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę, wybiera i odwołuje w głosowaniu tajnym Rada Nadzorcza.
2. Członkiem Zarządu nie może zostać osoba skazana prawomocnym wyrokiem za popełnienie przestępstwa umyślnego ściągane z oskarżenia publicznego. Kandydat na członka Zarządu jest zobowiązany wraz ze zgłoszeniem swojej kandydatury przedstawić przewodniczącemu Rady Nadzorczej aktualne zaświadczenie z Krajowego Rejestru Karnego.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium – w takim przypadku nie stosuje się postanowienia § 29 ust. 2.
4. Zarząd wybierany jest na okres kadencji trwającej 3 lata. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem powołania Zarządu na nową kadencję.

### **§ 39.**

1. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
2. O treści uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie lub Radę Nadzorczą w sprawach dotyczących ogółu członków, Zarząd zawiadamia przez wywieszenie stosownych ogłoszeń w miejscach do tego w Spółdzielni przeznaczonych.

### **§ 40.**

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik. Oświadczenia te składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione zamieszczają swoje podpisy.
2. Zaciąganie zobowiązań o wartości przekraczającej 40.000,- zł wymaga uprzedniej uchwały Rady Nadzorczej.

## **V. Gospodarka Spółdzielni**

### **§ 41.**

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

#### **§ 42.**

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

#### **§ 43.**

1. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.
2. Uchwały w sprawie badania sprawozdań finansowych Spółdzielni podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Różnice między kosztami, a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni zwiększają odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.
4. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu remontowego.
5. O przeznaczeniu nadwyżki bilansowej decyduje corocznie Walne Zgromadzenie w formie uchwały.

#### **§ 44.**

Spółdzielnia tworzy fundusze:

- 1) zasobowy;
- 2) udziałowy;
- 3) wkładów budowlanych;
- 4) remontowy.

#### **§ 45.**

Dochody z przetargów organizowanych przez Spółdzielnię przeznaczają się na uzupełnienie funduszu remontowego.

#### **§ 46.**

Pozostały po likwidacji majątek Spółdzielni przeznaczają się na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 47.**

1. Roszczenia byłych członków do części funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni zaspokajane są w postępowaniu likwidacyjnym proporcjonalnie do ich udziału w funduszu zasobowym, to jest w takim ułamku, jaki wynika z porównania wpłat byłego członka na fundusz zasobowy Spółdzielni z wartością tego funduszu w dniu otwarcia likwidacji.
2. Od wartości majątku, o którym mowa w ust. 1 odlicza się wartość praw rzeczowych i innych praw służących członkom Spółdzielni oraz osobom trzecim na nieruchomości i innych składnikach majątku Spółdzielni.

#### **§ 48.**

W zakresie wskazanym ustawami, ogłoszenia dotyczące Spółdzielni będą publikowane w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

#### **§ 49.**

1. Niniejszy statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 18.IX.1995 r.

2. Zmiany statutu uchwalilo Walne Zgromadzenie w dniu 26.XI.1999 r., 14.XII.2005 r., 11.I.2006 r., 27.XI.2007 r., 24.05.2010 r., 08.VI.2016 r., 22.VI.2017 r., 20.VI.2018 r. oraz 15.V.2019 r.

#### **§ 50.**

Kadencja członków Zarządu pełniących swe funkcje w chwili uchwalenia zmian do statutu przez Walne Zgromadzenie w dn. 14.XII.2005 r. i 11.I.2006 r., kończy się z dniem odbycia najbliższego Walnego Zgromadzenia.

#### **§ 51.**

Stosując przepis § 32 ust. 5, liczbę kadencji oblicza się biorąc pod uwagę dotychczasowy staż członków Rady Nadzorczej.

#### **§ 52.**

Zmiany statutu wprowadzone uchwałą Walnego Zgromadzenia z dn. 08.VI.2016 r., dotyczące wykorzystywania lokalu na cel inny niż mieszkalny mają zastosowanie również do sytuacji, gdy udostępnienie lokalu osobie trzeciej już nastąpiło. Uprawniony do lokalu ma obowiązek wystąpić do Zarządu Spółdzielni o wyrażenie zgody w myśl § 21 ust. 2 w terminie nie później niż 3 miesiące od zarejestrowania przez KRS zmian w statucie wprowadzonych uchwałą z dnia 08.06.2016 r. pod rygorem zastosowania regulacji z § 21 ust. 6.