

STATUT SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO – MIESZKANIOWEJ „SKARBOWIEC”

Postanowienia ogólne

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „SKARBOWIEC” w Warszawie, zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest stołeczne miasto Warszawa.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.
4. Dla realizacji celów określonych w niniejszym statucie Spółdzielnia może współpracować z organizacjami spółdzielczymi lub z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi, a także z członkami Spółdzielni - osobami prawnymi.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, a także ich potrzeb gospodarczych i kulturalnych oraz innych potrzeb bytowych, wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczych budynkach, a także zapewnienie bezpiecznych warunków ich eksploatacji i utrzymania.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie obowiązujących przepisów mienie jej członków.
3. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą służącą bezpośrednio realizacji celu, określonego w ust. 1, w zakresie następujących rodzajów działalności:
 - 3.1. zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi;
 - 3.2. zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi;
 - 3.3. ustanawianie na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do lokali;
 - 3.4. ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni praw odrębnej własności lokali;
 - 3.5. budowanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
 - 3.6. budowanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
 - 3.7. budowanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

Członkowie, ich prawa i obowiązki

Członkostwo w Spółdzielni

§ 4

1. Członkostwo w spółdzielni nabywa się z mocy prawa. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni może być także osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

§ 5

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji, odpowiednie zastosowanie znajduje wówczas art. 16 ustawy Prawo spółdzielcze.
3. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę spełniającą kryteria nabycia członkostwa, że uzyskała status członka Spółdzielni. Zawiadomienia tego dokonuje się w terminie 7 dni od daty uzyskania przez Zarząd informacji o spełnieniu przesłanek ustawowych nabycia członkostwa, uzyskania informacji od nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub złożenia deklaracji przez osobę, o której mowa w ust. 2.

§ 6

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, zmiany tych danych, datę wpisania na listę członków, datę ustania członkostwa.
2. Spółdzielnia prowadzi też rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste.

§ 7

(skreślony)

§ 8

(skreślony)

Prawa członków Spółdzielni

§ 9

Członkowi Spółdzielni przysługują prawa określone w ustawie z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, a w szczególności:

1. Czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni;

2. Prawo brania udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
3. Prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
4. Prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
5. Prawo otrzymania odpisu statutu, regulaminów oraz kopii dokumentów wymienionych w art. 8¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia może odmówić członkowi dostępu do dokumentów, jeśli mogłoby to naruszać prawa osób trzecich. Odmowa wymaga formy pisemnej z podaniem jej przyczyn, a członek może w ciągu 7 (siedmiu) dni od doręczenia takiego pisma złożyć wniosek do sądu rejestrowego (KRS) o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia określonych dokumentów.
6. Prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni.
7. Prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wspólnych powierzchni, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni.
8. Prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
9. Prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

Obowiązki członków Spółdzielni

§ 10

Członek Spółdzielni obowiązany jest:

1. Przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
2. *(skreślony)*.
3. Dbać o dobro, rozwój Spółdzielni oraz o poszanowanie, ochronę mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie;
4. Uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również ponosić koszty związane z działalnością społeczną prowadzoną przez Spółdzielnię, a także uiszczać wpłaty na fundusz remontowy;
5. Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianach swoich danych adresowych dotyczących doręczeń korespondencji ze Spółdzielni;
6. Zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu w formie pisemnej;
7. Korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem;
8. Niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody;
9. Udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu lokalu, w szczególności wszelkich instalacji, oraz ustalenia i wykonania niezbędnych prac, a także w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni;

10. Udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń;
11. Powiadomić Spółdzielnię o prowadzonej przez siebie w lokalu działalności gospodarczej oraz użytkowanej w tym celu powierzchni;
12. Powiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu do używania lokalu lub jego części na inne cele niż mieszkalne;
13. Wykonywać inne obowiązki określone w statucie lub w ustawie.

Ustanie członkostwa

§ 11

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w danej 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 tej spółdzielni.
3. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
4. Właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
5. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 3 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 12

(skreślony)

§ 13

(skreślony)

§ 14

(skreślony)

§ 15

(skreślony)

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 16

1. Od uchwał w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym:
 - 1.1. od uchwały Zarządu - do Rady;
 - 1.2. od uchwały Rady - do Walnego Zgromadzenia, z poniższym zastrzeżeniem. Od uchwały Rady podjętej w postępowaniu odwoławczym odwołanie nie przysługuje.
2. Zarząd jest zobowiązany do odpowiedzi na pisemne wystąpienie członka Spółdzielni w terminie 14 (czternastu) dni od daty jego potwierdzonego przyjęcia. Rada jest zobowiązana

do odpowiedzi na pisemne wystąpienie członka Spółdzielni w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od daty jego potwierdzonego przyjęcia.

3. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 17

1. Termin do wniesienia odwołania wynosi 30 (trzydzieści) dni od daty doręczenia członkowi na piśmie zawiadomienia o uchwale wraz z uzasadnieniem. Zawiadomienie winno zawierać pouczenie o prawie wniesienia odwołania ze wskazaniem organu odwoławczego, terminie jego wniesienia i skutkach niezachowania terminu.
2. Jeżeli członek spółdzielni nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała staje się ostateczna. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 3 (trzech) miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
3. Odwołanie od uchwał Zarządu winno być rozpatrzone przez Radę w ciągu 1 (miesiąca) od dnia wniesienia odwołania.
4. Odwołanie od uchwał Rady powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 (trzydzieści) dni przed terminem zebrania. W wypadku złożenia odwołania po wyżej wymienionym terminie, odwołanie może być rozpatrzone na następnym Walnym Zgromadzeniu.
5. Spółdzielnia jest obowiązana doręczyć odwołującemu odpis uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem w terminie 2 (dwóch) tygodni od daty podjęcia uchwały. Uchwały podjęte w postępowaniu odwoławczym są ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

Organy Spółdzielni

§ 18

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1.1. Walne Zgromadzenie;
 - 1.2. Rada Nadzorcza (Rada);
 - 1.3. Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1.2. i 1.3., dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane "za" i "przeciw" uchwale.

Walne Zgromadzenie

§ 19

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 20

1. Członek spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub 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. Członek Zarządu Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.

Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze nie stosuje się.

2. Członek spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 21

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 3.1. Rady.
 - 3.2. 1/10 (jednej dziesiątej) członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.

§ 22

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni zawiadamiani są na piśmie co najmniej 21 (dwadzieścia jeden) dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia listem poleconym lub osobiście. Decyduje data stempla pocztowego, bądź data doręczenia. Dodatkowo informuje się o Walnym Zgromadzeniu przez wywieszenie ogłoszenia w biurze Spółdzielni i w budynkach Spółdzielni na drzwiach wejściowych do klatek schodowych. 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.
2. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków Spółdzielni nie później niż 3 (trzy) dni przed terminem Zgromadzenia w sposób określony w ust. 1.
3. Sprawozdanie Zarządu, sprawozdanie finansowe za rok poprzedni oraz projekty uchwał, w tym przygotowanych w wyniku żądań członków Spółdzielni, powinny być wyłożone w biurze Spółdzielni co najmniej 14 (czternaście) dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż 3 (trzy) dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

§ 23

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 członków w sposób określony w § 22.
3. Dla poniższych uchwał Walnego Zgromadzenia wymagana jest w głosowaniu większość kwalifikowana lub odpowiednie quorum:
 - 3.1. uchwalenie statutu lub zmian statutu - wymagana jest większość 2/3 (dwóch trzecich) głosów oddanych przez członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu;
 - 3.2. podjęcie uchwały o podziale Spółdzielni lub połączeniu Spółdzielni - wymagana jest większość 2/3 (dwóch trzecich) głosów;
 - 3.3. w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej

wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania. Podjęcie uchwały o likwidacji Spółdzielni wymaga większości 3/4 (trzech czwartych) głosów oddanych przez członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu, przy czym Spółdzielnia przechodzi w stan likwidacji wskutek zgodnych uchwał Walnych Zgromadzeń zapadłych większością 3/4 (trzech czwartych) głosów na dwóch kolejnych Walnych Zgromadzeniach w odstępie co najmniej dwóch tygodni.

4. Walne Zgromadzenie może odroczyć rozpatrywanie poszczególnych spraw z porządku obrad do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie. Tajne głosowanie zarządza się w wyborach do organów spółdzielni oraz przy odwołaniu członków tych organów, a także na żądanie 1/5 (jednej piątej) liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, z wyłączeniem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia oraz tych głosowań, dla których wyłączono tryb głosowania tajnego.

§ 24

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady lub inny upoważniony członek Rady.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz i ewentualnie do dwóch asesorów. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 25

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin kontynuacji przerwanej Walnego Zgromadzenia. Przerwa w Zgromadzeniu nie może być dłuższa niż 30 (trzydzieści) dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do zorganizowania obrad w terminie określonym w uchwale o przerwaniu obrad, o której mowa w ust. 1., w celu dokończenia przerwanej Walnego Zgromadzenia.

§ 26

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni.
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 za okres sprawozdawczy.
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 (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat.
6. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
7. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości lub jej części.

8. Podejmowanie uchwał w sprawie nabywania i obciążenia nieruchomości lub innych środków trwałych w zakresie przekraczającym czynności zwykłego zarządzania oraz oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć.
9. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
10. Uchwalanie statutu i zmian statutu.
11. Wybór i odwoływanie członków Zarządu oraz Rady.
12. Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.
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, w przypadku przystąpienia Spółdzielni do związku.
15. Uchwalanie regulaminów, których uchwalenie jest zastrzeżone w statucie lub w ustawie do właściwości Walnego Zgromadzenia.
16. Podejmowanie uchwał w innych sprawach zastrzeżonych przepisami ustawy lub statutu do właściwości Walnego Zgromadzenia.
17. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni.

§ 27

1. Czynności związane z wyborem członków Zarządu i Rady wykonuje Komisja Wyborczo-Skrutacyjna, wyłoniona drogą głosowania z grona obecnych członków. W skład Komisji nie mogą wchodzić osoby kandydujące do Rady. Komisja wybiera ze swego składu przewodniczącego.
2. Kandydatów na członków Zarządu oraz Rady zgłaszają członkowie Spółdzielni pisemnie lub ustnie podczas Walnego Zgromadzenia w dowolnej liczbie. Kandydaci wyrażają zgodę na kandydowanie ustnie. Zgłoszenie kandydata nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu wymaga jego pisemnej zgody na kandydowanie, złożonej wraz ze zgłoszeniem kandydatury.
3. Komisja Wyborczo-Skrutacyjna sporządza listę zgłoszonych kandydatów w układzie alfabetycznym oraz karty wyborcze. Głosujący na kartach wyborczych skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Wyborczo-Skrutacyjnej. Pozostawienie na karcie wyborczej nazwisk w liczbie większej niż liczba miejsc mandatowych w Radzie (lub liczba miejsc do uzupełnienia w dodatkowym głosowaniu) powoduje nieważność głosu.
4. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Wyborczo-Skrutacyjna. Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy otrzymali największą ilość głosów. Przy równej liczbie głosów na ostatnie miejsce (miejsca) mandatowe o wyborze decyduje wynik dodatkowego głosowania. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania i wybrany w wyniku wyborów skład Rady.
5. Komisja sporządza protokół ze swojej działalności. Protokół zostaje przekazany przez przewodniczącego Komisji sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

§ 28

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.

2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez 10 (dziesięć) lat.

§ 29

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia sprzecznej z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącej w interes Spółdzielni albo mającej na celu pokrzywdzenie członka, z zastrzeżeniem ust. 4.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 (sześciu) tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu 6 (sześciu) tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany wyżej biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z ustawą jest nieważna. Każdy członek może zakwestionować taką uchwałę drogą powództwa o ustalenie nieważności.
5. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
6. Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę walnego zgromadzenia spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

Rada Nadzorcza (Rada)

§ 30

Rada sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 31

1. W skład Rady wchodzi od 3 (trzech) do 5 (pięciu) członków powoływanych na okres wspólnej kadencji. Do Rady mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni.
2. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni oraz osoby, o których mowa w art. 57 ustawy prawo spółdzielcze

§ 32

1. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1.1. odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 (dwóch trzecich) głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu;
 - 1.2. zrzeczenia się mandatu;
 - 1.3. ustania członkostwa w Spółdzielni;
 - 1.4. nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.

2. W razie utraty mandatu przez członka Rady na jego miejsce wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu na okres pozostający do końca danej kadencji Rady.

§ 33

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1.1. Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej.
 - 1.2. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - 1.2.1. Badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych, a także wybieranie biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego.
 - 1.2.2. Dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków.
 - 1.2.3. Przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
 - 1.3. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub jednostki organizacyjnej.
 - 1.4. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
 - 1.5. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
 - 1.6. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
 - 1.7. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki lustracji, kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
 - 1.8. 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 2 członków Rady przez nią upoważnionych.
 - 1.9. Uchwalanie regulaminów wewnętrznych Spółdzielni, jeżeli nie jest to zastrzeżone do kompetencji innych organów.
 - 1.10. Rozpatrywanie odwołań członków od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji oraz skarg na działalność Spółdzielni.
 - 1.11. *(skreślony)*
 - 1.12. Zawieszanie członka Rady Nadzorczej, który naruszył zakaz konkurencji. Decyzję w zakresie uchylenia zawieszenia lub odwołania członka Rady Nadzorczej w związku z naruszeniem tego zakazu podejmuje ten organ, który go wybrał.
 - 1.13. Uczestniczenie w lustracji i kontrolach Spółdzielni prowadzonych przez organy do tego powołane i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych i pokontrolnych.
 - 1.14. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia, jeżeli Zebranie nie zostanie zwołane w warunkach określonych w niniejszym Statucie, przez Zarząd Spółdzielni.
 - 1.15. Wnioskowanie do Zarządu Spółdzielni o sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego.
 - 1.16. Wyrażanie zgody na zaciągnięcie przez Zarząd kredytu lub pożyczki do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie.

1.17. Ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w Sądzie, w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.

1.18. Podejmowanie uchwał w innych sprawach przewidzianych statutem.

2. W celu wykonania swoich zadań Rada może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 34

1. W celu organizowania pracy Rady, Rada wybiera ze swego grona prezydium w składzie: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
2. Prezydium ma charakter pomocniczy dla Rady i nie może podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 35

1. Pierwsze posiedzenie Rady w celu ukonstytuowania się zwołuje ustępujący przewodniczący Rady lub w przypadku jego nieobecności przewodniczący Walnego Zgromadzenia, na którym powołano nowy skład Rady.
2. Posiedzenia Rady zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego, w miarę potrzeby, jednak nie rzadziej niż raz na dwa miesiące.
3. Przewodniczący jest zobowiązany zwołać posiedzenie Rady również na wniosek co najmniej 1/3 (jednej trzeciej) członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 2 (dwóch) tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada może podejmować uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej lub elektronicznej (łącznie z projektami uchwał), co najmniej na 4 (cztery) dni przed posiedzeniem Rady. W uzasadnionych przypadkach Rada może podjąć uchwałę w sprawach wniesionych do porządku obrad na bieżąco w czasie posiedzenia Rady.
5. Rada może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej 2/3 (dwóch trzecich) uprawnionych do głosowania członków Rady, po stwierdzeniu prawidłowości zawiadomienia wszystkich członków Rady o terminie posiedzenia.
6. W posiedzeniach Rady i jej prezydium mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 36

Członkowie Rady pełnią swoje funkcje bez wynagrodzenia.

§ 37

Wewnętrzna struktura Rady, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa Regulamin Rady uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Zarząd

§ 38

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów.

2. Zarząd prowadzi stronę internetową Spółdzielni zawierającą w szczególności jej statut oraz treści podstawowych aktów wewnętrznych.

§ 39

1. Zarząd składa się z 2 (dwóch) lub większej liczby członków, w tym Prezesa, wybieranych przez Walne Zgromadzenie.
2. Do zarządu mogą być powołane osoby spośród członków spółdzielni lub spoza ich grona.
3. Mandat członka Zarządu wygasa z chwilą nieudzielenia mu absolutorium przez Walne Zgromadzenie.
4. Członek zarządu może być w każdym czasie odwołany uchwałą Walnego Zgromadzenia.
5. Odwołany członek zarządu jest uprawniony i obowiązany do złożenia wyjaśnień w toku przygotowania sprawozdania zarządu z działalności Spółdzielni i sprawozdania finansowego, obejmujących okres pełnienia przez niego funkcji członka zarządu, oraz do udziału w Walnym Zgromadzeniu zatwierdzającym sprawozdania.
6. W przypadkach opisanych w ust. 3 i 4 Walne Zgromadzenie powołuje na zaistniały vacat nowego członka Zarządu, na okres do końca trwającej kadencji Zarządu.

§ 40

Członek Zarządu może być zawieszony w czynnościach przez Radę, o ile jego działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub statutu.

§ 41

O nawiązaniu stosunku pracy lub o innej formie wynagradzania za pełnienie funkcji członków Zarządu decyzję podejmuje Rada w formie uchwały.

§ 42

Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie oraz Walnemu Zgromadzeniu.

§ 43

Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.

Postanowienia szczególne dotyczące Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 44

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Kadencyjność:
 - 3.1 Kadencja członków Rady wynosi trzy lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym członkowie zostali wybrani do Walnego Zgromadzenia w trzecim roku kalendarzowym od ich wyboru. Mandat członka powołanego przed upływem danej kadencji Rady wygasa równocześnie z wygaśnięciem mandatów pozostałych członków Rady.
 - 3.2 Ustępujący członkowie Rady mogą być wybierani ponownie, jednakże nie można być członkiem Rady przez okres dłuższy niż dwie kolejne kadencje Rady.
 - 3.3 Kadencja członków Zarządu wynosi cztery lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym członkowie zostali wybrani do Walnego Zgromadzenia w czwartym roku

kalendaryzowym od ich wyboru. Mandat członka powołanego przed upływem danej kadencji Zarządu wygasa równocześnie z wygaśnięciem mandatów pozostałych członków Zarządu.

4. W przypadku sprzeczności interesów Spółdzielni z interesami członka Rady lub Zarządu, jego współmałżonka, krewnych i powinowatych do drugiego stopnia oraz osób, z którymi jest powiązany osobiście, członek Rady lub Zarządu powinien ujawnić sprzeczność interesów i wstrzymać się od udziału w rozstrzyganiu takich spraw oraz może żądać zaznaczenia tego w protokole.

Formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych

§ 45

Potrzeby mieszkaniowe członków Spółdzielni mogą być zaspokajane w formach prawnych:

1. Na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;
2. Na zasadzie odrębnej własności lokalu.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 46

1. 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.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 47

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu przypada kilku osobom, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. 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. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
3. Pełnomocnik uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu, ale jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, to nie przysługuje mu czynne i bierne prawo wyborcze, ani prawo udziału w głosowaniach.

Przeniesienie własności lokali

§ 48

1. Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:
 - a) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
 - a) zawarcia umowy, oraz
 - b) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
 - ponoszą indywidualnie członkowie Spółdzielni, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu,
 - c) związane ze scalaniem i podziałem nieruchomości, czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości, ewidencją gruntów i budynków, w tym prac geodezyjnych, które nie zostaną Spółdzielni zrefundowane, koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, itp.
 - obciążają Spółdzielnię.
3. Spłat zobowiązań, o których mowa w niniejszym paragrafie członek zobowiązany jest dokonać w rozsądnym terminie ustalonym przez Zarząd, nie dłuższym niż 6 (sześć) miesięcy.
4. Przeniesienie własności lokalu na członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia w przedmiocie zbycia nieruchomości.

Zarząd nieruchomością wspólną

§ 48a

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Większość właścicieli lokali w budynku, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
3. Przepisów ustawy, o której mowa w ust. 1, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 1, art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy, o której mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Jeżeli w określonym budynku została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności

ostatniego lokalu w określonym budynku zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

Opłaty za używanie lokali

§ 49

1. Członkowie spółdzielni oraz właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem należących do nich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat według zasad rozdziału kosztów uchwalonych przez Zarząd.
2. Członkowie spółdzielni oraz właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani do wnoszenia wpłat na fundusz remontowy w wysokości i w terminach określonych przez Radę.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.
5. W przypadku powstania na funduszu remontowym nadpłaty rozumianej jako różnica między kwotą wniesioną przez właścicieli lokali a kwotą stanowiącą sumę nakładów poniesionych przez Spółdzielnię, Spółdzielnia zobowiązana będzie do jej zwrotu. W przypadku powstania niedopłaty ze strony właścicieli lokali, Spółdzielnia ma prawo żądać pokrycia niedoboru od właścicieli, gdy wniesione na fundusz środki nie odpowiadają rzeczywistym wydatkom poniesionym na nieruchomość. Właściciel ma prawo każdorazowo żądać rozliczenia przychodów oraz poniesionych przez Spółdzielnię wydatków z funduszu remontowego.

Gospodarka finansowa

§ 50

Funduszami Spółdzielni są: fundusz udziałowy, fundusz zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, pozostały fundusz zasobowy, fundusz wkładów budowlanych, fundusz remontowy.

§ 51

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Sprawozdanie roczne z działalności spółdzielni wraz ze sprawozdaniem finansowym oraz opinią biegłego rewidenta, jeżeli wymóg jej sporządzenia wynika z ustawy, powinno być wyłożone w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 (czternaście) dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrzone.
4. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 4.1. ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 4.2. ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;; ewidencja i rozliczenie

wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

Postanowienia końcowe

§ 52

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem mają zastosowanie przepisy:
 - a) ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tj. z dnia 4 grudnia 2015 r. Dz.U. z 2016 r. poz. 21, ze zm.);
 - b) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. z dnia 7 sierpnia 2013 r. Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.);
 - c) ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tj. z dnia 22 czerwca 2016 r. Dz.U. z 2016 r. poz. 1047);
 - d) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. z dnia 18 listopada 2015 r. Dz.U. z 2015r. poz. 1892).
2. Niniejszy statut stanowi zmianę dotychczasowego statutu Spółdzielni i zastępuje w całości dotychczasowy statut z dniem zarejestrowania go w Krajowym Rejestrze Sądowym.
3. *(skreślony)*.
4. Wewnątrzspółdzielcze postępowania odwoławcze wszczęte przed wpisaniem niniejszego statutu do Krajowego Rejestru Sądowego toczą się aż do ich ostatecznego zakończenia według zasad dotychczasowych.
5. Kadencja organów Spółdzielni wybranych na podstawie dotychczasowego statutu trwa do pierwszego Walnego Zgromadzenia zwołanego po zarejestrowaniu niniejszego statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym.