

STATUT
SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO – MIESZKANIOWEJ
„DOM”
WARSZAWA

Tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone Uchwałami nr 1/2023, 2/2023, 3/2023, 4/2023, 5/2023, 6/2023, 7/2023 Walnego Zgromadzenia SBM „DOM” z 4 lutego 2023 r. – Postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 12 kwietnia 2023 r.

Statut uwzględnia także zmiany wprowadzone Uchwałą nr 1/2001 Zebrania Przedstawicieli SBM „DOM” z 8 grudnia 2001 roku, Uchwałą nr 7/2006 Zebrania Przedstawicieli SBM „DOM” z 10 czerwca 2006 roku, Uchwałą nr 2/2007 Zebrania Przedstawicieli SBM „DOM” z 1 grudnia 2007 roku, Uchwałą nr 8/2009 Walnego Zgromadzenia SBM „DOM” z 20 czerwca 2009 roku oraz Uchwałami nr 3/II/2014, 4/II/2014, 5/II/2014, 6/II/2014, 7/II/2014, 8/II/2014, 9/II/2014, 10/II/2014, 11/II/2014, 12/II/2014, 13/II/2014, 14/II/2014 Walnego Zgromadzenia SBM „DOM” z 18 października 2014 roku, Uchwałami nr 8/2015, 9/2015, 10/2015 Walnego Zgromadzenia SBM „DOM” z 13 czerwca 2015 roku, Uchwałami nr 8/2018, 9/2018, 10/2018, 11/2018 Walnego Zgromadzenia SBM „DOM” w dniu 16 czerwca 2018 r.

Statut
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „DOM”
(tekst jednolity – luty 2023)

Część I – Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „DOM”.
2. Spółdzielnia może używać skróconej nazwy: SBM „DOM”.
3. Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa.

§ 2.

1. Spółdzielnia może być członkiem związków spółdzielczych, innych spółdzielni i spółek prawa handlowego oraz izb gospodarczych.
2. Uchwałę o przynależności do organizacji, o których mowa w ust. 1, podejmuje Walne Zgromadzenie.

§ 3.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lub innego prawa określonego w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 2) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków, a także zarządzanie nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie zawartej przez Zarząd umowy z właścicielem lub współwłaścicielami nieruchomości.

§ 4.

1. Zasady rozdziału majątku Spółdzielni przy jej podziale, likwidacji lub upadłości określa Walne Zgromadzenie.
2. Wszystkie organy Spółdzielni obowiązane są chronić jej majątek oraz interesy i prawa członków zagwarantowane w przepisach prawa i Statucie.
3. Wszyscy członkowie Spółdzielni powinni pomagać jej statutowym organom w wypełnianiu ich obowiązków.

Część II – Członkowie Spółdzielni

A. Powstanie członkostwa

§ 5.

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub domu jednorodzinnego;
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami spółdzielni są 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. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, której przysługuje prawo własności lokalu.

5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, 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 albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
6. Postanowienia §5 Statutu stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 6.

1. Osoby przystępujące do Spółdzielni, na podstawie §5 ust. 4 statutu składają deklarację, według wzoru ustalonego przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu, zawierającą:
 - 1) imię i nazwisko, a w wypadku osoby prawnej jej nazwę,
 - 2) imiona rodziców,
 - 3) datę i miejsce urodzenia,
 - 4) miejsce zamieszkania, a w wypadku osoby prawnej jej siedzibę,
 - 5) adres do korespondencji oraz nr telefonu,
 - 6) numer PESEL, a w wypadku osoby prawnej numer NIP,
 - 7) podpis, a w wypadku osoby prawnej również odpis aktualny z Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Uchwałę o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni podejmuje Zarząd w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. Osoby przystępujące do Spółdzielni stają się jej członkami z chwilą podjęcia uchwały przez Zarząd.
3. W przypadku nowych członków, którzy nie są zobowiązani do złożenia deklaracji, powinni oni niezwłocznie podać Spółdzielni następujące dane:
 - 1) imię i nazwisko, a w wypadku osoby prawnej jej nazwę,
 - 2) imiona rodziców,
 - 3) datę i miejsce urodzenia,
 - 4) miejsce zamieszkania, a w wypadku osoby prawnej jej siedzibę,
 - 5) adres do korespondencji oraz nr telefonu,
 - 6) numer PESEL, a w wypadku osoby prawnej numer NIP.
4. Nieudzielenie informacji z pkt 1 skutkować będzie doręczeniem korespondencji pod adres lokalu, któremu przysługuje prawo z §5 ust. 1.
5. Członek Spółdzielni jest obowiązany niezwłocznie zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych do korespondencji oraz innych danych mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią."

§ 7.

Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- b) nabycia ekspektatywy własności;
- c) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- d) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- e) zawarcia umowy o budowę lokalu.

B. Ustanie członkostwa

§ 8.

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - d) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - f) rozwiązania umowy o budowę lokalu;
2. Ponadto członkostwo właścicieli lokali w Spółdzielni ustaje również w przypadku:

- a) podjęcia uchwały przez właścicieli lokali, na podstawie art.24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.
- b) po upływie 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu w nieruchomości, jeżeli nie zostanie podjęta przez większość właścicieli lokali uchwała, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 9.

Jeżeli członkowi przysługuje 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.

§ 10.

Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem. Wypowiedzenie jest skuteczne z dniem doręczenia go Spółdzielni.

§ 11.

[WYKREŚLONY]

§ 12.

[WYKREŚLONY]

C. Prawa i obowiązki członków

§ 13.

1. Członek Spółdzielni ma prawo:

- 1) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania jej organom wniosków w sprawach związanych z jej działalnością oraz uzyskania informacji o sposobie ich załatwienia,
- 2) uzyskania od organów Spółdzielni informacji o jej działalności, wynikach i zamierzeniach,
- 3) wyborcze czynne i bierne, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- 4) żądania w trybie określonym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia lub zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 5) otrzymania w sposób wskazany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia i o prawie zapoznania się z tymi dokumentami,
- 6) zgłaszania w trybie określonym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia lub poprawek do tych uchwał,
- 7) zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
- 8) żądania przeprowadzenia lustracji Spółdzielni na zasadach określonych w ustawie Prawo spółdzielcze,
- 9) przeglądania w Spółdzielni i otrzymania odpisu obowiązującego Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie, kopii protokółów obrad organów Spółdzielni i uchwał organów Spółdzielni, z wyłączeniem protokółów i uchwał w sprawach indywidualnych, nie dotyczących zainteresowanego członka oraz otrzymania kopii protokółów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
- 10) przeglądania w Spółdzielni rejestru członków i własnych akt członkowskich,
- 11) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym w Statucie,
- 12) zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub innego prawa określonego w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych w trybie określonym w Statucie,
- 13) zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
- 14) zawarcia umowy przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,

- 15) uzyskania zaświadczeń o przysługującym tytule prawnym do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także do ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 16) ujawnienia w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - 17) otrzymania na żądanie kalkulacji wysokości opłat z tytułu pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 18) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zmiany wysokości opłat z tytułu pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 19) składania wyjaśnień na posiedzeniach organów Spółdzielni rozpatrujących jego sprawę na skutek odwołania,
 - 20) zaskarżania do sądu uchwał podjętych przez organy Spółdzielni w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zmiany wysokości opłat z tytułu pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 21) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 22) wynajęcia lokalu, do którego tytuł prawny posiada na cele określone w przydziale lub umowie o ustanowieniu prawa do lokalu,
 - 23) rozporządzania swoimi roszczeniami do Spółdzielni o wypłatę ich równowartości ze skutecznością od dnia, w którym roszczenia te stały się wymagalne,
2. Członek Spółdzielni zainteresowany otrzymaniem kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt. 9, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd w terminie 14 dni udostępnia kopie żądanych dokumentów.
 3. Odpisy Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie oraz kopie rocznych sprawozdań finansowych wydawane są bezpłatnie. Koszty wydania pozostałych dokumentów ponosi członek występujący o te odpisy, a wysokość tych kosztów określa Zarząd na podstawie uzasadnionych kosztów ich przygotowania i powielenia.

§ 14.

Członek Spółdzielni obowiązany jest:

- 1) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę,
- 2) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów wydanych na jego podstawie i innych uchwał organów Spółdzielni oraz zasad współżycia społecznego,
- 3) [WYKREŚLONY]
- 4) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali, do których ustanowienia prawa oczekują i terminowo wnieść wkład budowlany na pokrycie kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, chyba że członkostwo uzyskał jako współmałżonek członka i wspólnie z nim posiada prawo do lokalu,
- 5) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni i terminowo uiszczać opłaty z tego tytułu,
- 6) świadczyć na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych i terminowo uiszczać opłaty z tego tytułu,
- 7) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni z tytułu spłaty kredytów bankowych zaciągniętych na realizację inwestycji, remontów bieżących i kapitałnych oraz odsetek od nich w części przypadającej na lokal, do którego tytuł prawny posiada,
- 8) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w odrębnych przepisach prawa,
- 9) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 10) niezwłocznie zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią,

- 11) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 12) niezwłocznie zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 13) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w przydziale lub umowie o ustanowieniu prawa do lokalu,
- 14) niezwłocznie udostępnić lokal do którego tytuł prawny posiada w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 15) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania lub wymiany urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła oraz w celu terminowego odczytu wskazań tych urządzeń,
- 16) udostępnić lokal w celu dokonania niezbędnych przeglądów instalacji gazowej, wentylacyjnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania i wodno-kanalizacyjnej oraz okresowych przeglądów stanu technicznego budynków,
- 17) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie Spółdzielni,
- 18) przyjmować korespondencję od statutowych organów Spółdzielni.

§ 15.

[WYKREŚLONY]

§ 16.

1. W wypadku ustania członkostwa wniesione przez członka udziały zwracane są w terminie 1 miesiąca od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok, w którym ustało członkostwo, chyba że udziały te zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się również w wypadku zwrotu udziałów wniesionych przez członka ponad ich liczbę wymaganą w Statucie.

D. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 17.

Sprawy pomiędzy członkiem a Spółdzielnią są rozstrzygane w dwuinstancyjnym postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, a po jego wyczerpaniu na drodze sądowej, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej.

Sprawy wnoszone do Zarządu

§ 18.

1. Sprawy wnoszone przez członka Spółdzielni Zarząd rozpatruje w terminie 1 miesiąca od daty ich wniesienia, chyba że Statut stanowi inaczej.
2. O sposobie załatwienia sprawy Zarząd pisemnie zawiadamia członka w terminie 14 dni od daty rozpatrzenia sprawy, a w wypadku odmownego załatwienia sprawy, zwłaszcza dotyczącej członkostwa lub wymiaru opłat za używanie lokalu obowiązany jest przedstawić uzasadnienie i pouczyć członka o terminie i prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej oraz o skutkach niezachowania tego terminu.
3. Odwołanie powinno zostać wniesione w terminie 14 dni od daty doręczenia zawiadomienia, o którym mowa w ust. 2.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie, o którym mowa w ust. 3, w terminie 2 miesięcy od daty jego wniesienia, a następnie o sposobie załatwienia sprawy wraz z uzasadnieniem pisemnie zawiadomić członka w terminie 14 dni od daty rozpatrzenia odwołania.
5. Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie odwołania, o którym mowa w ust. 3, jest ostateczna w wewnątrzspółdzielczym trybie postępowania i może być zaskarżona do sądu powszechnego z powodu jej niezgodności z prawem lub Statutem.

Sprawy wnoszone do Rady Nadzorczej

§ 19.

1. Sprawy wnoszone przez członka Spółdzielni Rada Nadzorcza jako organ pierwszej instancji, rozpatruje w terminie 1 miesiąca od daty ich wniesienia, chyba że Statut stanowi inaczej.

2. O sposobie załatwienia sprawy Rada Nadzorcza pisemnie zawiadamia członka w terminie 14 dni od daty rozpatrzenia sprawy, a w wypadku odmownego jej załatwienia obowiązana jest przedstawić uzasadnienie i pouczyć członka o terminie i prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia oraz o skutkach niezachowania tego terminu.
3. Odwołanie powinno zostać wniesione w terminie 21 dni od daty doręczenia zawiadomienia, o którym mowa w ust. 2, i powinno zostać rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, chyba że zostało wniesione później niż w terminie 21 dni przed datą tego Zgromadzenia.
4. O Walnym Zgromadzeniu rozpatrującym odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej zainteresowany powinien zostać zawiadomiony co najmniej na 21 dni przed datą tego Zgromadzenia.
5. Zarząd doręcza zainteresowanemu członkowi odpis uchwały Walnego Zgromadzenia w terminie 14 dni od daty jej podjęcia, a w wypadku odmownego jej załatwienia przez Walne Zgromadzenie obowiązany jest pouczyć członka o terminie i prawie zaskarżenia uchwały do sądu powszechnego i o skutkach niezachowania tego terminu.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia w sprawie odwołania, o którym mowa w ust. 3, jest ostateczna w wewnątrzspółdzielczym trybie postępowania.

§ 20.

1. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu powszechnego z powodu jej niezgodności z prawem lub Statutem.
2. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w terminie 6 tygodni od daty jej podjęcia, a jeśli powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu – w terminie 6 tygodni od daty powzięcia przez członka wiadomości o tej uchwale, jednak nie później niż przed upływem roku od daty podjęcia uchwały.
3. Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia, jeśli przepis szczególny nie stanowi inaczej, wnosi się na zasadach ogólnych na podstawie art. 189 k.p.c. i tym samym nie jest ono ograniczone terminem 6 tygodni, o którym mowa w ust. 2 powyżej.
4. Uchwały Rady Nadzorczej i Zarządu, zapadłe poza postępowaniem wewnątrzspółdzielczym, podlegają zasadzie wskazanej w ust. 3 powyżej.

§ 21.

1. Spółdzielnia doręcza członkowi pisma wywołujące skutki prawne bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru lub listem poleconym na adres ostatnio przez niego wskazany.
2. Członek jest obowiązany zawiadamiać Spółdzielnię o każdej zmianie adresu.
3. Pisma zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

Część III – Organy Spółdzielni

A. Postanowienia wstępne

§ 22.

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd,

§ 23.

1. Członkiem organów Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, może być jedynie członek Spółdzielni albo osoba wskazana przez osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni.
2. Osoba o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemająca zdolności do czynności prawnych bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez swojego przedstawiciela ustawowego, a osoba prawna przez swojego pełnomocnika.
3. Członek Spółdzielni będący osobą fizyczną może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu przez pełnomocnika.

§ 24.

1. W skład Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni wchodzi osoby pochodzące z wyborów.
2. Wybory odbywają się w głosowaniu tajnym.

§ 25.

Wyboru organów Spółdzielni, o których mowa w § 24, ust. 1, dokonuje Walne Zgromadzenie.

§ 26.

1. Wybory organów Spółdzielni, o których mowa w § 24 ust. 1, przeprowadza Komisja Wyborcza wyłaniania na Walnym Zgromadzeniu.
2. Członkiem Komisji Wyborczej może być jedynie członek Spółdzielni biorący udział w Walnym Zgromadzeniu.

§ 27.

1. Do zadań Komisji Wyborczej należy:
 - 1) zarejestrowanie zgłoszonych kandydatów do organów Spółdzielni, do których przeprowadzane są wybory i ustalenie ich ostatecznych list,
 - 2) ustalenie sposobu przeprowadzenia wyborów, w tym warunków ważności głosu,
 - 3) przeprowadzenie głosowania,
 - 4) obliczenie wyników wyborów i podanie ich do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
 - 5) skompletowanie dokumentacji wyborczej i przekazanie jej Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
2. Swoją działalność Komisja Wyborcza dokumentuje w formie protokółów.

§ 28.

1. Zgłoszenie kandydata do Rady Nadzorczej lub Zarządu następuje pisemnie w biurze Spółdzielni, co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Wymagana jest zgoda kandydata na kandydowanie w wyborach oraz zgłoszenie kandydatury przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.
2. Prawo zgłaszania kandydatów przysługuje wszystkim członkom Spółdzielni.
3. Każdy członek Spółdzielni może zgłosić więcej niż jednego kandydata.
4. Po zarejestrowaniu wszystkich zgłoszeń Komisja Wyborcza zatwierdza ostateczną listę kandydatów, umieszczając na niej nazwiska w kolejności alfabetycznej.

§ 29.

1. Komisja Wyborcza opatruje karty do głosowania podpisami co najmniej dwóch jej członków.
2. Wyborca na karcie do głosowania stawia znak „x” przy nazwiskach tych kandydatów, za którymi się opowiada, przy czym liczba zaznaczonych nazwisk, pod rygorem nieważności głosu, musi być równa lub mniejsza od liczby mandatów przewidzianych do obsadzenia, a następnie oddaje kartę do głosowania Komisji Wyborczej.
3. Po zakończeniu głosowania Komisja Wyborcza przystępuje do obliczenia jego wyników i w tym celu:
 - 1) ustala liczbę osób uprawnionych do głosowania,
 - 2) oblicza liczbę oddanych kart do głosowania czyli liczbę wyborców, którzy wzięli udział w wyborach,
 - 3) oblicza liczbę kart do głosowania, które uznano za ważne czyli liczbę głosów ważnych,
 - 4) oblicza liczbę kart do głosowania, które uznano za nieważne czyli liczbę głosów nieważnych,
 - 5) oblicza spośród głosów ważnych liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów.
4. Za wybranych uznaje się tych kandydatów, którzy otrzymali najwięcej oddanych ważnych głosów i za którymi opowiedziała się większość uprawnionych biorąca udział w głosowaniu.
5. W wypadku, gdy dwóch lub więcej kandydatów otrzymało taką samą liczbę głosów i uniemożliwia to ich wybór, gdyż spowodowałoby to przekroczenie liczby mandatów przewidzianych do obsadzenia, należy przeprowadzić pomiędzy nimi wybory dodatkowe na Walnym Zgromadzeniu.
6. Komisja Wyborcza ogłasza wyniki wyborów niezwłocznie po ich ustaleniu oraz sporządza Protokół ze swej działalności. Protokół, o którym mowa, podpisują wszystkie osoby wchodzące w skład Komisji Wyborczej, a następnie dołącza się go do Protokołu z Walnego Zgromadzenia, na którym przeprowadzono wybory.

§ 30.

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa nie dłużej niż 3 lata.
2. Kadencja Zarządu trwa 4 lata licząc od dnia jego powołania i nie dłużej niż do dnia zakończenia obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, na którym rozpatrywano uchwałę w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za czwarty rok obrotowy działalności Zarządu.

§ 31.

1. Członkostwo w organach Spółdzielni w czasie trwania kadencji ustaje w wypadku:
 - 1) zrzeczenia się mandatu,
 - 2) odwołania przez organ, który dokonał wyboru,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni członka Rady Nadzorczej,
 - 4) cofnięcia pełnomocnictwa w wypadku pełnomocnika osoby prawnej,
 - 5) nawiązania przez członka Rady Nadzorczej ze Spółdzielnią stosunku pracy lub bez zgody Rady Nadzorczej zawarcia umowy zlecenia lub o dzieło.
2. W wypadku ustania członkostwa w organach Spółdzielni w czasie trwania kadencji przeprowadza się wybory uzupełniające zgodnie z postanowieniami §§ 24 - 29 Statutu.

§ 32.

1. Wyborcy mogą odwołać sprawującego mandat jeżeli uchyla się on od pracy w organie Spółdzielni, do którego został wybrany, a w szczególności bez usprawiedliwienia nie bierze udziału w zwoływanych posiedzeniach, albo z innych względów zawiódł ich zaufanie.
2. Wniosek o odwołanie powinien być sporządzony w formie pisemnej wraz z uzasadnieniem i złożony Zarządowi Spółdzielni w trybie i terminie przewidzianym dla żądania zwołania Walnego Zgromadzenia.
3. Głosowanie nad odwołaniem przebiega w sposób tajny, przy czym za odwołaniem członka Rady Nadzorczej opowiedzieć musi się co najmniej 2 / 3 członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu, a za odwołaniem członka Zarządu zwykła większość członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

§ 33.

1. Rada Nadzorcza i Zarząd mogą ważnie obradować i podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej 2/3 aktualnej liczby członków tych organów.
2. Organy Spółdzielni podejmują uchwały zwykłą większością głosów, chyba że większości kwalifikowanej wymagają ustawy lub Statut.
3. Organy Spółdzielni podejmują uchwały w głosowaniu jawnym, chyba że głosowania tajnego wymagają ustawy lub Statut, albo głosowania tajnego zażąda co najmniej 1 / 3 obecnych na posiedzeniu członków tego organu. Wyjątkiem jest głosowanie na Walnym Zgromadzeniu w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu, które odbywa się w sposób tajny. Na żądanie co najmniej 1 / 3 obecnych na posiedzeniu członków organu Spółdzielni głosowanie jawne przebiega jako głosowanie imienne. W wypadku zgłoszenia obu wniosków jako pierwszy poddaje się pod głosowanie wniosek w sprawie głosowania tajnego, a jeżeli nie uzyska on wymaganej większości następnie poddaje się pod głosowanie wniosek w sprawie głosowania imiennego.
4. Uchwały w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej mogą być podejmowane przez Walne Zgromadzenie, w którym wzięło udział co najmniej 5% członków Spółdzielni.

§ 34.

O treści podjętych przez organy Spółdzielni uchwał wywołujących skutki prawne dla ogółu członków, Zarząd zawiadamia członków Spółdzielni poprzez wywieszenie odpisów uchwał w biurze Spółdzielni oraz na zewnętrznej tablicy ogłoszeń zlokalizowanej w pobliżu biura Spółdzielni.

B. Walne Zgromadzenie

§ 35.

Do właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, 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 podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalenie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podjęcia działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu,
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) żądanie przeprowadzenia lustracji Spółdzielni,
- 16) wyrażanie zgody na podejmowanie nowych inwestycji,

§ 36.

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Walne Zgromadzenie może być ponadto zwołane przez Zarząd w każdym czasie.

§ 37.

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie osób lub organów Spółdzielni określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia mają prawo zgłaszać osoby lub organy Spółdzielni zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 38.

1. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd, po uwzględnieniu żądań, o których mowa w § 37, ust. 2.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd zawiadamia członków Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie zawiadomienia na klatkach schodowych, w biurze Spółdzielni oraz na stronie internetowej oraz: przesłanie zawiadomienia pocztą na podany adres korespondencyjny, listem zwykłym albo przesłanie zawiadomienia na podany adres poczty elektronicznej.
3. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd zawiadamia co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą.
4. W zawiadomieniu informującym o proponowanym porządku obrad, w punkcie dotyczącym podziału nadwyżki bilansowej za dany rok, Zarząd podaje kwotę nadwyżki bilansowej za dany rok.

§ 39.

1. Materiały będące przedmiotem Walnego Zgromadzenia, w tym projekty uchwał, Zarząd wyklada w biurze Spółdzielni i zamieszcza na stronie internetowej, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd przedkładając Walnemu Zgromadzeniu projekt uchwały dotyczący spraw majątkowych, obowiązany jest zlecić sporządzenie opinii prawnej dotyczącej takiej uchwały, opublikować ją na stronie internetowej oraz przekazywać w materiałach do obrad. Powyższe stosuje się także wobec przełożeń projektów uchwał Rady Nadzorczej dotyczących spraw majątkowych, podejmowanych na wniosek Zarządu.

§ 40.

W Walnym Zgromadzeniu powinni uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej i członkowie Zarządu oraz mają prawo uczestniczyć zaproszeni goście. Członkom Zarządu, którzy nie są członkami Spółdzielni i zaproszonym gościom, przysługuje prawo zabierania głosu, nie przysługuje prawo udziału w głosowaniach.

§ 41.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny, upoważniony przez Przewodniczącego członek Rady, stwierdzając prawidłowość jego zwołania.
2. Zadaniem prezydium Walnego Zgromadzenia jest zapewnienie sprawnego i zgodnego z prawem przebiegu obrad.
3. Prawidłowo zwołane Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie przewodniczący i sekretarz oraz niezbędne komisje. W skład prezydium i komisji nie mogą wchodzić członkowie Zarządu oraz jego pełnomocnicy.
4. Zadaniem komisji:
 - 1) skrutacyjnej jest sprawdzenie tożsamości i liczby członków Spółdzielni biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni i przedstawicieli ustawowych członków Spółdzielni o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemających takiej zdolności oraz obliczanie wyników głosowań nad podejmowanymi uchwałami, a także wykonywanie innych czynności związanych z przeprowadzanymi głosowaniami,
 - 2) wyborczej jest wykonywanie zadań, o których mowa w § 27 Statutu.
5. Każda z komisji, o których mowa w ust. 3, wybiera spośród swoich członków przewodniczącego oraz sporządza protokół ze swoich czynności, który po podpisaniu przez wszystkich członków komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

§ 42.

Obrady Walnego Zgromadzenia prowadzi członek jego prezydium.

§ 43.

1. Walne Zgromadzenie obraduje w sprawach objętych ustalonym przez Zarząd porządkiem obrad.
2. Walne Zgromadzenie zwykłą większością głosów może: skreślić określoną sprawę z porządku obrad lub zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

§ 44.

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw przewidzianych ustalonym porządkiem obrad prowadzący obrady otwiera dyskusję, udzielając głosu członkom Spółdzielni w kolejności zgłaszania się.
2. Walne Zgromadzenie może postanowić o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami ustalonego porządku obrad łącznie.
3. Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej, przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
4. Prowadzący obrady ma prawo ograniczyć czas wszystkich wypowiedzi, zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza ustalony czas wypowiedzi oraz odebrać głos mówcy niestosującemu się do uwag prowadzącego obrady.
5. Prowadzący obrady może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już wypowiedziała się.
6. Od zarządzeń prowadzącego obrady, o których mowa w ust. 4 i 5 zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia, które rozstrzyga sprawę w drodze głosowania.
7. W sprawach formalnych prowadzący obrady udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
 - 1) podstaw prawnych podejmowanych uchwał,
 - 2) udzielenia i odebrania głosu,
 - 3) przeprowadzenia dyskusji nad kilkoma punktami zatwierdzonego porządku obrad łącznie,
 - 4) głosowania bez dyskusji,
 - 5) przerwania dyskusji,
 - 6) zamknięcia listy mówców,
 - 7) ograniczenia czasu wystąpień,
 - 8) zarządzenia przerwy w obradach,

- 9) kolejności i sposobu uchwalania wniosków.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy – jeden za wnioskiem i jeden przeciw wnioskowi.
9. Oświadczenia do protokołu powinny być zgłaszane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska na ręce Sekretarza Walnego Zgromadzenia.

§ 45.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia są protokołowane przez protokółanta, którego wyznacza organ zwołujący Zebranie.
2. Protokół sporządza się w terminie 30 dni od daty Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół zawierać musi co najmniej:
 - 1) datę zebrania,
 - 2) listę obecności i informację o liczbie członków Spółdzielni, którzy wzięli udział w Walnym Zgromadzeniu, wraz ze stwierdzeniem czy zdolne było ono do podejmowania uchwał,
 - 3) imiona i nazwiska osób wybranych do prezydium i komisji Walnego Zgromadzenia,
 - 4) ustalony porządek obrad,
 - 5) treść podjętych uchwał oraz ilość osób głosujących za podjęciem każdej z uchwał i przeciw jej podjęciu.
4. Protokół podpisują Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia.
5. Do protokołu dołącza się protokoły komisji, o których mowa w § 41 ust. 5 Statutu, podpisane oświadczenia członków składane pisemnie do Prezydium oraz oświadczenie podpisane przez obsługę prawną, na okoliczność czy:- wnosi ona, czy też nie zastrzeżenia formalne lub proceduralne, co do przebiegu obrad.
6. Obrady Walnego Zgromadzenia są fonicznie utrwalane, nagranie archiwizowane i przechowywane wraz z protokołem. Otwierający Walne Zgromadzenie informuje o powyższym zgromadzonych. Zarząd zapewnia obsługę techniczną, oraz odpowiada za ochronę oryginału nagrania.
7. Nagranie służy dla protokółanta jako pomocnicze źródło w redakcji protokołu z obrad. Zarząd, na wniosek członka, przekazuje mu na nośniku elektronicznym kopię nagrania, poświadczając pisemnie jego zgodność z oryginałem, za odpłatnością ustaloną przez Zarząd w drodze uchwały.

C. Rada Nadzorcza

§ 46.

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków.
2. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje Walne Zgromadzenie.
3. Jeżeli Rada Nadzorcza wyznaczy jednego ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, członkostwo tej osoby w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu na czas pełnienia tej funkcji.
4. W wypadku zmniejszenia się składu Rady Nadzorczej w stosunku do liczby określonej w ust. 1, Rada Nadzorcza nadal pełni swoje funkcje w zmniejszonym składzie z zastrzeżeniem postanowień ust. 5.
5. Jeżeli skład Rady Nadzorczej zmniejszy się poniżej 5 osób Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w celu przeprowadzenia wyborów uzupełniających.

§ 47.

1. Do właściwości Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) prowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,

- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 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 dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 9) podejmowanie uchwał o wykluczeniu lub wykreśleniu ze Spółdzielni,
 - 10) żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 11) reprezentowanie Spółdzielni w sprawach o uchylenie uchwał Walnego Zgromadzenia wnoszonych przez Zarząd,
 - 12) wyrażanie zgody na udzielenie przez Zarząd pełnomocnictw, z wyjątkiem pełnomocnictw procesowych,
 - 13) zawieszanie w pełnieniu czynności członków Rady, którzy naruszyli zakaz konkurencji określony w ustawie Prawo spółdzielcze,
 - 14) żądanie przeprowadzenia lustracji Spółdzielni,
 - 15) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni,
 - 16) przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu wniosków z przeprowadzonej lustracji Spółdzielni,
 - 17) ustalanie wzoru deklaracji członkowskiej,
 - 18) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Zarządu,
 - 19) wybór biegłego rewidenta,
 - 20) uchwalanie regulaminów przewidzianych w Statucie,
 - 21) ustalanie zasad wynagradzania członków Zarządu,
 - 22) rozpatrywanie wniosków w sprawach przedstawionych przez członków spółdzielni i jej organy,
 - 23) podejmowanie inicjatyw w sprawach nowych inwestycji i remontów.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 48.

1. Pierwsze w kadencji posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący lub Sekretarz Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru Rady Nadzorczej.
2. Następne posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący, a w razie jego nieobecności Zastępca Przewodniczącego.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż raz w miesiącu.
4. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek co najmniej 2 członków Rady lub na wniosek Zarządu, tak aby odbyło się w terminie 14 dni od daty złożenia wniosku, o którym mowa.

§ 49.

1. Porządek obrad Rady Nadzorczej ustala zwołujący posiedzenie, uwzględniając w nim sprawy zgłoszone przez członków Rady i Zarząd.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad zwołujący posiedzenie zawiadamia członków Rady Nadzorczej na piśmie, za pokwitowaniem lub drogą elektroniczną, co najmniej na 3 dni przed terminem posiedzenia, dostarczając im jednocześnie materiały będące przedmiotem obrad.
3. W szczególnych wypadkach termin, o którym mowa w ust. 2, może być skrócony do 1 dnia. Uzasadnienie zastosowania takiego trybu zwołania posiedzenia powinno być zamieszczone w protokole z posiedzenia Rady.

§ 50.

1. Członek Rady Nadzorczej jest obowiązany do osobistego udziału w jej posiedzeniu. O niemożności wzięcia udziału w posiedzeniu członek Rady Nadzorczej powinien poinformować Przewodniczącego lub Zastępcę Przewodniczącego Rady przed terminem posiedzenia.
2. W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć zaproszeni członkowie Zarządu i goście. Osobom tym przysługuje prawo zabierania głosu, nie przysługuje prawo udziału w głosowaniach.

§ 51.

1. Rada Nadzorcza wybiera spośród swoich członków, w obecności co najmniej 2/3 członków, w głosowaniu tajnym, prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
2. Rada Nadzorcza może powoływać spośród swoich członków komisje stałe i czasowe, wyznaczając ich przewodniczących.

3. W skład komisji, o których mowa w ust. 2, mogą wchodzić również członkowie Spółdzielni nie będący członkami Rady Nadzorczej, z tym że ich liczba nie może przekroczyć połowy składu komisji. Osoby te mogą uczestniczyć w posiedzeniach Rady Nadzorczej z uwzględnieniem postanowień § 50, ust. 2.

§ 52.

1. Obrady Rady Nadzorczej prowadzi członek jej prezydium.
2. Prowadzący obrady stwierdza prawidłowość zwołania posiedzenia oraz zdolność Rady do podejmowania uchwał.

§ 53.

Do trybu obradowania Rady Nadzorczej mają zastosowanie odpowiednio § 44 – 45 Statutu, z tym, że protokół z posiedzenia Rady podpisuje prowadzący i protokółujący obrady, natomiast uchwałę podpisują wszyscy członkowie Rady głoszący za jej podjęciem.

§ 54.

W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ustawie Prawo spółdzielcze i zawieszenia członka tego organu w pełnieniu czynności Zarząd, w terminie 28 dni od daty zawiadomienia go o podjęciu uchwały o zawieszeniu, zwołuje Walne Zgromadzenie, które rozstrzyga sprawę.

§ 55.

Z tytułu wykonywania mandatu członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, wynoszącego 500,- PLN.

D. Zarząd

§ 56.

1. Zarząd składa się z 3 członków.
2. Członek Zarządu może nie być członkiem Spółdzielni.
3. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie.
4. Kandydaci na członków Zarządu powinni wykazywać się odpowiednim do stanowiska wykształceniem i doświadczeniem oraz znajomością problematyki spółdzielczej.
5. Przed powołaniem członków Zarządu Rada Nadzorcza ogłasza konkurs na Prezesa Zarządu oraz może ogłosić konkurs na pozostałe stanowiska, a kandydaci wyłonieni w wyniku konkursu zwolnieni są z wymogu zgłoszenia kandydatury przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.
6. Członkami Zarządu mogą być etatowi pracownicy Spółdzielni.
7. W przypadku zmniejszenia się składu Zarządu do dwóch osób, Zarząd nadal pełni swoje funkcje w zmniejszonym składzie.

§ 57.

1. Do kompetencji Zarządu należy dokonywanie czynności prawnych i faktycznych we wszystkich sprawach nie zastrzeżonych w ustawach lub Statucie innym organom Spółdzielni.
2. Zarząd składa kwartalne sprawozdania ze swej działalności Radzie Nadzorczej, a roczne sprawozdanie – Walnemu Zgromadzeniu.

§ 58.

1. Udzielenie przez Zarząd pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Nie wymaga zgody Rady Nadzorczej udzielenie pełnomocnictwa procesowego.

§ 59.

Szczegółowe zasady działania Zarządu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Część IV – Prawo do lokalu

§ 60.

1. W celu zaspokojenia potrzeb lokalowych członków Spółdzielni może:
 - 1) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu lub inne prawo określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność Spółdzielni lub takie prawo do domów jednorodzinnych,
 - 2) wynajmować domy jednorodzinne, lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność Spółdzielni.
2. Członkom Spółdzielni przysługuje prawo używania przydzielonych im lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność Spółdzielni na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustanowionego przed 31 lipca 2007 r.
3. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie zbycia nieruchomości.

§ 61.

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie ich założeń organizacyjno-finansowych obejmujących w szczególności:
 - 1) krąg osób, na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji,
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
2. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
3. Realizując program inwestycyjny w zakresie budowania lub nabywania budynków w celu ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu lub innego prawa do lokalu określonego w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia zawiera z członkiem umowę o budowę lokalu.
4. Niezależnie od postanowień, o których mowa w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, umowa, o której mowa w ust. 1, powinna zawierać:
 - 1) terminy wpłat wkładu budowlanego,
 - 2) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu,
 - 3) termin ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu lub innego prawa do lokalu określonego w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 4) zasady ponoszenia kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
 - 5) warunki rozwiązania umowy, jej wypowiedzenia i odstąpienia od niej przez każdą ze stron,
 - 6) odsetki za nieterminowe wnoszenie wkładu budowlanego i kary umowne.

§ 62.

1. Koszty budowy lokalu ustala się w trzech etapach:
 - 1) wstępnie – przy podpisaniu umowy o budowę lokalu,
 - 2) przejściowo – przy zmienności cen i kosztu budowy w trakcie realizacji inwestycji, a członek Spółdzielni jest zobowiązany do uzupełnienia wkładu budowlanego w terminie 2 miesięcy od dnia zawiadomienia go o zmianie wysokości wstępnego kosztu budowy,
 - 3) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu inwestycji, a rozliczenie to następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów inwestycji określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.

§ 63.

1. Członek spółdzielni ubiegający się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub innego prawa do lokalu określonego w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych wnosi wkład budowlany jednorazowo lub w ratach, których wysokość i terminy wnoszenia określa Zarząd, tak aby wstępnie określone koszty budowy lokalu zostały przez członka poniesione przed przekazaniem mu tego lokalu.
2. Od niewpłaconego w określonych terminach wkładu budowlanego Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
3. W uzasadnionych wypadkach Zarząd może odstąpić od dochodzenia odsetek.

§ 64.

Członek uzyskujący prawo odrębnej własności lub inne prawo do lokalu określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu obowiązującej w dniu zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

§ 65.

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu:

- 1) osoby, którym przysługiwało prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy po wygaśnięciu prawa do tego lokalu.
- 2) podstawą do dokonania przez Spółdzielnię rozliczenia z tytułu wygasłego prawa z osobą uprawnioną jest wartość rynkowa lokalu.
- 3) przysługująca uprawnionemu równowartość własnościowego prawa do lokalu ustalona w powyższy sposób nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie sprzedaży przetargowej.
- 4) rozliczenie z byłym członkiem Spółdzielni lub ze spadkobiercami powinno być dokonane z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu na dzień wygaśnięcia tego prawa w terminie 7 dni od daty wniesienia wkładu budowlanego przez następcę, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie prawa do lokalu.
- 5) Spółdzielnia ma obowiązek potrącenia z kwoty równowartości prawa do lokalu należności, o których mowa w Prawie spółdzielczym i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz obowiązek potrącenia wzajemnych roszczeń Spółdzielni wobec członka, jak opłaty za używanie lokalu i koszty remontu.

§ 66.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu członkom lub innym osobom fizycznym i prawnym.
2. Do wynajmu lokali mieszkalnych stosuje się przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71 poz. 733 z późn. zm.), natomiast do lokali o innym przeznaczeniu przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 67.

Spółdzielnia może dokonywać sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali użytkowych stanowiących jej własność, lub do których wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 68.

Szczegółowe zasady wynajmowania i sprzedaży lokali, o których mowa w § 66 – 67 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.

Część V – Użytkowanie lokalu

§ 69.

1. Lokal może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Zmiany układu ścian w lokalu oraz instalacji w lokalu i budynku wymagają zgody Spółdzielni.
3. W części lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego może być prowadzona działalność gospodarcza, o ile nie jest ona uciążliwa dla użytkowników innych lokali oraz nie narusza konstrukcji i instalacji budynku.

§ 70.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali i domów jednorodzinnych, członkowie, którym przysługuje ekspektatywa prawa odrębnej własności lokali oraz członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale lub z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, i terminowo uiszczać opłaty z tego tytułu.
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1, obejmują w szczególności:
 - 1) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości,

- 2) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - 3) podatki,
 - 4) ubezpieczenia,
 - 5) koszty wywozu nieczystości,
 - 6) koszty energii elektrycznej dla celów eksploatacji nieruchomości,
 - 7) koszty zarządu ogólnego w części przypadającej na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
 - 8) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
3. Opłaty, o których mowa w ust. 1, są ustalane przez Radę Nadzorczą w planach gospodarczo – finansowych oddzielnie dla każdego budynku.
 4. Jednostką kalkulacyjną i rozliczeniową kosztów, o których mowa w ust. 1 jest m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych obliczanych według polskiej Normy PN – 70B-02365 – „Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru”. Powyższa zasada nie dotyczy kosztów wywozu nieczystości, które rozliczane są według zasad pobierania opłat za odpady komunalne określonych w Uchwale Rady m. st. Warszawy.
 5. Okresem rozliczeniowym kosztów, o których mowa w ust. 1, jest rok kalendarzowy.
 6. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a opłatami wnoszonymi przez członków Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody budynku w następnym okresie rozliczeniowym.
 7. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów, o których mowa w ust. 1, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.

§ 71.

1. Spółdzielnia rozlicza z członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali z wyjątkiem domów jednorodzinnych oraz z członkami będącymi właścicielami lokali z wyjątkiem domów jednorodzinnych:
 - 1) koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
 - 2) koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków.
2. Szczegółowe zasady ustalania opłat i rozliczania kosztów, o których mowa w ust. 1 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.

§ 72.

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany wносить opłaty za używanie lokalu, opłaty z tytułu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz dostawy wody i odprowadzenia ścieków od daty postawienia tego lokalu do jego dyspozycji.
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1, powinny być wnoszone co miesiąc, gotówką, przelewem bankowym lub przekazem pocztowym na rachunek Spółdzielni do 15 dnia każdego miesiąca, którego dotyczą.
3. Od niewpłaconych w terminie opłat, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
4. W uzasadnionych wypadkach Zarząd może odstąpić od dochodzenia odsetek.
5. Członek Spółdzielni nie może bez jej zgody potrącać swoich wierzytelności względem Spółdzielni z należnych opłat za używanie lokalu.

§ 73.

1. Niezależnie od wnoszenia opłat za używanie lokalu obowiązkiem członka Spółdzielni jest utrzymywanie tego lokalu w należytych stanie technicznym, a w szczególności konserwacja, i naprawa po okresie gwarancji i rękojmi oraz wymiana po ich zużyciu wszystkich stałych elementów wyposażenia lokalu w tym:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych i podłogowych okładzin ceramicznych,
 - 2) okien zgodnie z projektem budowlanym budynku,
 - 3) drzwi wejściowych i wewnętrznych,
 - 4) kuchni, wanień, brodzików, misek ustępowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii oraz innych urządzeń sanitarnych,
 - 5) osprzętu instalacji elektrycznej,
 - 6) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych,
 - 7) tynków sufitów i ścian.
2. Członek Spółdzielni jest obowiązany do naprawienia szkód w posiadanym lokalu, innych lokalach, pomieszczeniach przynależnych i nieruchomości wspólnej powstałych z jego winy.

§ 74.

1. Obowiązkiem Spółdzielni jest utrzymywanie części wspólnej nieruchomości i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w należyłym stanie technicznym i porządkowym, a w szczególności konserwacja i naprawa konstrukcji budynku, więźby i poszycia dachowego oraz wszystkich instalacji od przyłącza do budynku do urządzenia pomiarowego lub przyłącza obsługującego lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia jest obowiązana do naprawienia szkód w posiadanym przez członka lokalu mieszkalnym lub lokalu o innym przeznaczeniu powstałych z jej winy.

§ 75.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości nie wymienione w § 73 ust. 1 statutu rozliczane są odrębnie dla każdego budynku.
2. Remonty budynków i infrastruktury przynależnej do budynku rozliczane są odrębnie dla każdego budynku. Wydatki na remonty mogą być finansowane:
 - 1) funduszem remontowym,
 - 2) kredytem bankowym,
 - 3) innymi środkami.
3. Fundusz remontowy tworzy się z odpisów na fundusz remontowy i innych wpływów w tym:
 - 1) kar umownych za nieterminowe lub nieprawidłowe wykonanie remontów,
 - 2) zwiększenia wartości budynków o kwotę odpowiadającą wysokości wkładów budowlanych na adaptację strychów,
 - 3) odszkodowań otrzymanych od ubezpieczyciela za straty spowodowane żywiołami.

§ 76.

Szczegółowe zasady używania lokali, korzystania z innych urządzeń i usług Spółdzielni oraz obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie konserwacji, napraw i remontów wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.

Część VI – Gospodarka Spółdzielni

§ 77.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych sporządzanych przez Zarząd i uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Rokiem obrachunkowym Spółdzielni jest rok kalendarzowy.
3. Szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni określa regulamin finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.

§ 78.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowy sposób prowadzenia ewidencji księgowej określają zasady polityki rachunkowości uchwalane przez Zarząd.
3. Osiągniętą nadwyżkę bilansową Spółdzielnia przeznacza na sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obciążających członków Spółdzielni lub inne cele. Uchwałę w tej sprawie podejmuje Walne Zgromadzenie.
4. Stratę bilansową pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a w dalszej kolejności z innych funduszy. Uchwałę w tej sprawie podejmuje Walne Zgromadzenie.

§ 79.

1. Spółdzielnia tworzy fundusze na podstawie przepisów ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1, określa regulamin finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia określających sposoby ich gromadzenia i wydatkowania.
4. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 80.

Szczegółowe zasady wylaniania wykonawców robót i usług inwestycyjnych, remontowych, modernizacyjnych i konserwacyjnych w Spółdzielni określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.

Część VII – Postanowienia końcowe

§ 81, § 82 [WYKREŚLONE]

§ 83 ust.3 [WYKREŚLONY]

§ 83 zmienia numerację na § 81.

§ 81.

1. Niniejszy Statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli 8 grudnia 2001 r.
2. Statut i jego zmiany wchodzi w życie z dniem rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym.