

Załącznik do Uchwały nr 8/2025 Walnego Zgromadzenia Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWA” w Warszawie z dnia 02.06.2025 r.

STATUT
Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej
„BUDOWA” w Warszawie

I. Postanowienia ogólne

§1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Lokatorsko-Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowa”, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia może używać skrótu LWSM „Budowa”.

§2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§3.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, w szczególności poprzez:

- 1) utrzymanie w jak najlepszym stanie technicznym posiadanych zasobów budynkowych i infrastruktury technicznej oraz zasobów przyrody;
- 2) dbałość o estetykę budynków oraz otoczenia;
- 3) zaspakajanie, w miarę możliwości, potrzeb w zakresie miejsc parkingowych;
- 4) inne działania służące poprawie komfortu życia mieszkańców.

§4.

1. Przedmiotem przeważającej działalności Spółdzielni jest działalność związana z zarządzaniem nieruchomościami wykonywanym na zlecenie.
2. Przedmiotem pozostałej działalności Spółdzielni jest:
 - 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
 - 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
 - 3) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych; realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych.

§5.

1. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w §3.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji zadań określonych w §4.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje uchwały w przedmiocie zbycia części udziałów lub akcji tych organizacji.

§6.

Zbycie nieruchomości stanowiącej własność Spółdzielni może nastąpić wyłącznie na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

II. Członkowie, Ich prawa i obowiązki

§7.

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze 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. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

§5.

1. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w §3.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji zadań określonych w §4.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje uchwały w przedmiocie zbycia części udziałów lub akcji tych organizacji.

§6.

Zbycie nieruchomości stanowiącej własność Spółdzielni może nastąpić wyłącznie na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

II. Członkowie, Ich prawa i obowiązki

§7.

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze 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. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

- mieszkalnego, z zastrzeżeniem punktu 6;
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 13 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
6. Jeżeli okoliczności określone w poprzednich ustępach zaistniały przed 9.09.2017r. osoba nie będąca członkiem o której mowa w powyższych ustępach nabywa członkostwo 9.09.2017r.
7. W przypadkach określonych w poprzednich ustępach Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
8. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w powyższych ustępach.
9. Członek Spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w powyższych ustępach.
10. Osoba o której mowa w powyższych ustępach jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1, 2, 3, 4 i 5, do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
- 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2;
 - 6) numer telefonu oraz posiadany adres email;
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
11. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 10. członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
12. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
13. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do 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. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.

14. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 13. i pozostają członkami Spółdzielni.

§8.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta oraz najemcy lokalu zakładowego z zastrzeżeniem ust. 12.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
 - 1) Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej. Pisma utrwalone w postaci elektronicznej przesyła się na adres do doręczeń elektronicznych spółdzielni, o którym mowa w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz.U. poz. 2320 oraz z 2021 r. poz. 72), i opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem osobistym lub podpisem zaufanym. Pismo utrwalone w postaci papierowej opatruje się podpisem własnoręcznym.
 - 2) Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:
 - a) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
 - b) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje prawo;
 - c) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - d) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - e) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2;
 - f) numer telefonu oraz posiadany adres email;
 - g) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1;
 - h) adres do doręczeń elektronicznych, o którym mowa w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o której mowa w art. 25 tej ustawy, o ile przystępujący taki posiada.
5. Zmiany do deklaracji powinny być złożone pod nieważnością na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane

są aktualne.

6. Przyjęcie deklaracji w przypadku deklaracji utrwalonej w postaci papierowej powinno być potwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków zarządu. W przypadku deklaracji utrwalonej w postaci elektronicznej potwierdzenie przyjęcia deklaracji wydaje się niezwłocznie w odrębnym dokumencie na piśmie. W potwierdzeniu przyjęcia deklaracji podaje się datę uchwały o przyjęciu.
7. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
8. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
9. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia, i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
10. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu 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 te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
11. Jeżeli prawo określone w ust. 10 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 10 i pozostają członkami Spółdzielni.
12. Najemca nie może być członkiem Spółdzielni.

§9.

1. Zarząd lub osoba przez niego upoważniona prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, PESEL lub NIP, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi, ich nazwę i siedzibę, Nr rejestru i NIP lub PESEL, a także adres lokalu w zasobach Spółdzielni, liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 9.09.2017r. udziałów, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§10.

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 09.09.2017r. wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 09.09.2017r. to w przypadku ustania członkostwa byłby członkiem spółdzielni może żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały.

3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
5. Spółdzielnia zwraca udział w nominalnej wysokości z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
7. Wpisowe wniesione do 09.09.2017r. nie podlega zwrotowi.

§11.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni.
2. Ponadto członkowi Spółdzielni przysługuje, w trybie określonym przepisami prawa i postanowieniami statutu, następujące prawo do:
 - 1) czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 2) otrzymania, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 3) otrzymania informacji, o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
 - 4) żądania zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 5) żądania zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
 - 6) zgłaszania projektów uchwał,
 - 7) zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - 8) zaskarżania uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami statutu,
 - 9) otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
 - 10) otrzymania kopii projektów uchwał i innych dokumentów, które mają być przyjęte przez członków na Walnym Zgromadzeniu w trybie głosowania,
 - 11) otrzymania odpisu statutu i wydanych na podstawie tego statutu regulaminów,
 - 12) przeglądania rejestru członków,
 - 13) otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 14) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez

- organy Spółdzielni w sposób i w terminach określonych w statucie,
- 15) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni.
 3. Koszty sporządzenia i wydania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 opłaca członek występujący o te kopie lub odpisy, koszty te określa uchwała Zarządu.
 4. Kopie statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie oraz dokumentów, o których mowa w §11 ust. 2 pkt 10 członek Spółdzielni ma prawo otrzymać bezpłatnie.
 5. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 2 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii dokumentów nie dłuższy niż 14 dni.
 6. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzić może Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.

§12.

Członek Spółdzielni jest zobowiązany w szczególności:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz zasad dobrych obyczajów,
- 2) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu lub garażu, opłaty związane z utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w częściach przypadających na jego lokal,
- 3) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej i kwestionariuszu osobowym, w szczególności o każdej zmianie adresu,
- 4) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym uprawnionym, przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 5) zawiadomić Spółdzielnię na piśmie o każdorazowej zmianie liczby osób uprawnionych do korzystania z lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz innych okolicznościach mających wpływ na zmianę wysokości opłat,
- 6) dbać o dobro Spółdzielni oraz o poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
- 7) niezwłocznie udostępnić lokal w celu konserwacji, remontu, przebudowy, przeglądu wyposażenia lub usunięcia awarii albo z powodu innych zdarzeń losowych, a także udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła oraz umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 8) nie dokonywać zmiany sposobu korzystania z lokalu lub jego przeznaczenia,

§13.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia za wypowiedzeniem członka będącego właścicielem ze Spółdzielni,
- 2) likwidacji Spółdzielni,
- 3) podziału Spółdzielni i przejścia członka do nowopowstałej Spółdzielni.
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania
- 5) okoliczności określonych w §15.

§14.

1. Członek będący właścicielem może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 (jeden) miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§15.

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. 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. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
5. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1 – 4 Zarząd Spółdzielni na

podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

§16.

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania. W tych przypadkach skreślenia z rejestru dokonuje Zarząd.

Zarząd dokonuje skreśleń z rejestru członków osoby, które zbyły spółdzielcze prawo do lokalu bądź odrębną własność lokalu.

III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§17.

1. Członek Spółdzielni może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał dotyczących członkostwa podjętych w jego sprawie.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu (1) jednego miesiąca. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania zawiadomienia.
Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w ciągu 12 (dwunastu) miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 (czternastu) dni od daty jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej dotyczącej członkostwa podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 14 (czternastu) dni od daty doręczenia odpisu tej uchwały wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 (trzydzieści) dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 (czternastu) dni od daty jej podjęcia.

IV. Organy Spółdzielni

§18.

1. Organami Spółdzielni są:

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

2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

3. Kandydaci do organów Spółdzielni przed umieszczeniem ich nazwiska na karcie wyborczej składają oświadczenie (pisemne lub do protokołu), iż nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w §48 statutu oraz spełniają wszystkie wymogi prawne do kandydowania.

4. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów z zastrzeżeniem § 27. ust. 17. Statutu Spółdzielni.

IV.1 Walne Zgromadzenie

§19.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez ustanowionego Pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej, niż jednego Członka. Członkowie – osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.

3. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy Kodeksu cywilnego.

4. Formularz pełnomocnictwa stanowi załącznik do Statutu.

5. Członek spółdzielni może uczestniczyć osobiście na walnym zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.

6. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.

7. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.

8. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną walnego zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału.

9. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.

10. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad.

11. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska pełnomocnika.

12. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.

13. Pełnomocnik osoby fizycznej-nie będący członkiem Spółdzielni nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
14. Warunkiem uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu jest okazanie dokumentów uprawniających do udziału oraz dokumentów tożsamości.
15. W Walnym Zgromadzeniu bierze udział Zarząd i osoby zaproszone przez Zarząd oraz obsługa ekspercka i techniczna.
16. W prezydium i komisjach mogą działać wyłącznie członkowie Spółdzielni.
17. Do czasu wyboru Komisji mandatowo-skrutacyjnej głosy liczą osoby wskazane przez prowadzącego obrady.
18. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej. Pełnomocnicy winni legitymować się pełnomocnictwem szczególnym, obejmującym umocowanie do udziału w Walnym Zgromadzeniu i wykonywania prawa głosu. Pełnomocnictwo winno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności, przy czym podpis Członka na dokumencie pełnomocnictwa powinien być złożony przy obecności umocowanego pracownika lub Członka Zarządu Spółdzielni lub notarialnie poświadczony.
19. Członek – osoba fizyczna nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu bierze on udział przez swojego przedstawiciela ustawowego.
20. Każdy członek ma jeden głos na Walnym Zgromadzeniu.
21. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby udzielające pomocy prawnej lub będące ekspertami winny zostać zgłoszone Zarządowi na piśmie przez Członka nie później niż na 3 (trzy) dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Członek wraz ze zgłoszeniem i z zachowaniem powyższego terminu winien udokumentować uprawnienia lub wiedzę oznaczonych wyżej osób z zakresu udzielania przez nie pomocy prawnej bądź zarządzania nieruchomościami czy też księgowości.

§20.

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
 - 3) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej oraz uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
 - 4) udzielanie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu,
 - 5) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,

- 7) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub zbycia nieruchomości,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych lub występowania z nich,
- 9) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 12) uchwalanie zmian statutu,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie,
- 14) wybór delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i delegata na Kongres Spółdzielczości.

§21.

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 (sześciu) miesięcy po upływie roku obrotowego. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 (czterech) tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez Radę Nadzorczą zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd Spółdzielni po konsultacji z Radą Nadzorczą.

§22.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, doręczonym do skrzynki oddawczej członka Spółdzielni w zasobach Spółdzielni co najmniej na 21 (dwadzieścia jeden) dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań, protokołów i projektów uchwał,

które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Fakt wrzucenia zawiadomienia do skrzynki poświadcza oświadczeniem pracownik Spółdzielni lub członek organu Spółdzielni, który dokonał wrzucenia do skrzynki.

2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać w formie pisemnej: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane w siedzibie Spółdzielni, wraz z uaktualnionym porządkiem obrad, co najmniej na 14 (czternaście) dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 (piętnastu) dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty podpisami co najmniej 10 (dziesięciu) członków.

4. Członek ma prawo zgłaszania na piśmie poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 (trzy) dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni w trybie określonym wyżej. Przez przygotowanie pod względem formalnym rozumie się analizę prawną i ekonomiczną dopuszczalności podjęcia uchwały. W przypadku braku kompetencji Walnego Zgromadzenia do podjęcia uchwały, Zarząd nie umieszcza jej projektu w porządku obrad.

§23.

1. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w §22 niniejszego statutu. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.

2. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

3. Porządek obrad jest odczytywany po otwarciu Walnego Zgromadzenia.

4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie bezwzględna większość spośród obecnych - biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu członków. Postanowienia § 23 ust. 5 stosuje się odpowiednio.

5. Większość kwalifikowana wymagana jest:

1) 2/3 (dwie trzecie) głosów – dla podjęcia uchwały o jakiegokolwiek zmianie statutu Spółdzielni,

2) 2/3 (dwie trzecie) głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,

3) 2/3 (dwie trzecie) głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej albo Zarządu (w przypadku nie udzielenia absolutorium),

4) 3/4 (trzy czwarte) głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni

6. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej 1/2 (jedna druga) ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

§24.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba upoważniona przez Radę.

2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.

3. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:

1) Komisję mandatowo-skrutacyjną, w składzie minimum 2 (dwóch) osób.

Do zadań komisji należy:

a) sprawdzenie listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych - członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawionych zdolności do czynności prawnych,

b) sprawdzenie zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,

c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,

d) sporządzenie listy kandydatów na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego i delegata na Kongres Spółdzielczości.

2) Inne komisje w miarę potrzeby

4. W przypadku braku możliwości wyboru Komisji jej funkcje zastępuje Prezydium.

5. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.

6. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący komisji i sekretarz.

7. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.

8. Protokoły komisji przekazywane są Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia i dokumenty te są załącznikami do protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia.

§25.

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zgodnie z porządkiem obrad otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielany poza kolejnością.
4. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji. W przypadku niezastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
5. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
6. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji,
 - c) zakończenia dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców,
 - e) zarządzenia przerwy.

§26.

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer, składający się z liczby porządkowej oraz oznaczenia roku podjęcia, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§27.

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w liczbie 5 (pięciu) osób spośród Członków Spółdzielni (liczba osób obowiązują od kolejnej kadencji rady, wybranej po uchwaleniu Statutu).

2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu, tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
5. Ustupający członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady Nadzorczej przez **dwie kolejne** kadencje, bezpośrednio poprzedzające kadencję na którą mają być wybrani.
6. Kandydat do Rady Nadzorczej składa wniosek §27 pkt. 7 do Zarządu Spółdzielni najpóźniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
7. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - a) imienia i nazwiska kandydata,
 - b) zgody na kandydowanie,
 - c) braku zatrudnienia w Spółdzielni,
 - d) nie prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - e) nie pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - f) niezalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych na ostatni dzień miesiąca poprzedzającego złożenie wniosku,
 - f) liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej bezpośrednio poprzedzające kadencję na którą kandydują.
8. Lista zgłoszonych kandydatów podlega wyłożeniu w biurze Spółdzielni oraz wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni na 14 dni przed Walnym Zgromadzeniem
9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji.
10. Obecni na Walnym Zgromadzeniu mogą kandydatom zadawać pytania.
11. Zarząd sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
12. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
13. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.

ODPIS

14. Głosujący zaznacza na karcie do głosowania znakiem X „za” imiona i nazwiska osób na które głosuje. Głosujący zaznacza na karcie do głosowania znakiem X „przeciw” albo „wstrzymuję się” imiona i nazwiska osób, których nie akceptuje albo nie ma zdania.

15. Głos jest nieważny, jeżeli:

- a) zawiera dopisane imiona i nazwiska osób innych niż ustalone przez Zarząd,
- b) karta wyborcza jest przekreślona,
- c) zawiera więcej imion i nazwisk zaznaczonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.

16. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo - Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.

17. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się w razie potrzeby ponowne wybory spośród tych kandydatów.

18. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali bezwzględną większość głosów i kolejno największą liczbę oddanych głosów, za wyjątkiem tych kandydatów, którzy nie uzyskali większości głosów „za”, spośród liczby oddanych głosów ważnych.

§28.

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§29.

Postanowienia § 27 mają zastosowanie także przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

§30.

1. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.
2. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu tajnym, w tym wypadku nie stosuje się §23 ust. 1 statutu.

§31.

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin kontynuowania przerwane go Walnego Zgromadzenia.
2. Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

§32.

1. Przebieg Walnego Zgromadzenia jest protokołowany. Protokół podpisują Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia, a nadto protokolant, który może nie być członkiem Spółdzielni, o ile został wyznaczony przez Zarząd do protokołowania.

2. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia powinien być sporządzony i podpisany w terminie 14 (czternastu) dni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 (dziesięć) lat.
5. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony przez Spółdzielnię za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni. Dokument ten służy wyłącznie do celów sporządzenia protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia.

§33.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo, o którym mowa w ust. 2.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika, sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. 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.
6. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§34.

W kwestiach porządkowych związanych z obradami Walnego Zgromadzenia decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.



IV.2, Rada Nadzorcza

§35.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§36.

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 (pięciu) osób wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Kandydat na członka Rady Nadzorczej składa oświadczenie, że nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo skarbowe, oraz nie jest zadłużony wobec Spółdzielni, ani nie pozostaje z Nią w sporze.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez tę osobę prawną.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu Spółdzielni oraz osoby pozostające z Członkami Zarządu i Kierownikami bieżącej działalności gospodarczej w Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej lub w drugim stopniu linii bocznej. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.

§37.

1. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, bądź uczestniczyć jako członek władz w tych podmiotach, z którymi Spółdzielnię wiążą umowy o dostawę, roboty lub usługi. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej.
2. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 1 Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
3. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.
4. Członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani odbyć szkolenie. Szkolenie odbywa się na koszt Spółdzielni i jest organizowane przez Zarząd na terenie Spółdzielni.

§38.

Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 (trzy) lata i trwa od zakończenia wyborczego Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana.

§39.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 (dwóch trzecich) oddanych głosów Członków Walnego Zgromadzenia,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) Nawiązania stosunku pracy w spółdzielni.

2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat jest wybierany kolejny członek (kandydat) na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§40.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i planów remontów,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie obciążenia nieruchomości Spółdzielni,
- 4) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 5) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych, oraz wniosków o udzielenie bądź nie absolutorium Zarządowi,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 7) wybór, powołanie i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i Wiceprezesa,
- 8) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w ustawie prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie,
- 10) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawianie wniosków z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,

- 11) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 12) podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości,
 - 13) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
 - 14) uchwalanie zasad lub regulaminu opłat za używanie lokali oraz zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie, dostawę zimnej wody i podgrzanie wody,
 - 15) uchwalanie regulaminu używania lokali i porządku domowego,
 - 16) uchwalanie regulaminów organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
 - 17) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 18) ustalanie wysokości wynagrodzenia Zarządu,
 - 19) Uchwalenie regulaminu wynagradzania Zarządu.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi oraz dokumenty i sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§41.

1. Rada Nadzorcza na pierwszym posiedzeniu po wyborze wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład którego wchodzi: Przewodniczący, jego zastępca i sekretarz. Rada może zmienić skład Prezydium w trakcie kadencji.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej .
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje, otwiera i kieruje obradami przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie nieobecności przewodniczącego jego zastępca.
4. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 3 (trzech) członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zgłoszenia wniosku.
5. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie 7 (siedmiu) dni od odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni, w każdym razie nie mniej niż 3 (trzech) osób.
7. Uchwały Rady są podejmowane w głosowaniu jawnym, z wyłączeniem wyborów i odwołania Zarządu.
8. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów decydują głosy „za” i „przeciw”.

9. W posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz jej Prezydium mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz zaproszeni członkowie Spółdzielni i osoby zaproszone przez Radę i Zarząd.

10. Posiedzenia odbywają się w miarę potrzeb nie rzadziej niż raz na kwartał.

11. Udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej jest odpłatny. Wysokość wynagrodzenia ryczałtowego miesięcznego za udział Członków Rady Nadzorczej w jej posiedzeniach wynosi:

- dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej - 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę;
- dla pozostałych członków Rady Nadzorczej - 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

12. Uchwała Rady może być podjęta, jeżeli wszyscy członkowie Rady zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu Rady albo głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

13. Przy obliczaniu kworum uwzględnia się członków Rady uczestniczących przez oddanie głosu na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

§42.

1. Posiedzenia Rady są protokołowane przez Sekretarza Rady lub inną osobę wyznaczoną przez Przewodniczącego Rady.
2. Podpisany protokół wraz z załącznikami jest przekazywany przez Sekretarza Zarządowi.

IV.3. Zarząd

§43.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 2 (dwóch) członków, w tym Prezesa i jego zastępcy, powołanych przez Radę Nadzorczą.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu większością głosów. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Członek Zarządu nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni bądź uczestniczyć jako członek władz tych podmiotów, z którymi Spółdzielnię wiążą umowy o dostawy, roboty i usługi. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do przepisów Kodeksu pracy na podstawie umowy o pracę albo powołania

6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

7. Ustalanie wysokości wynagrodzenia/honorarium dla zatrudnionych /powołanych członków Zarządu należy do Rady Nadzorczej zgodnie z zasadami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą w Regulaminie wynagradzania Członków Zarządu obowiązującego w Spółdzielni.

§44.

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i innych programów działalności Spółdzielni w zależności od potrzeb ustalonych przez Radę Nadzorczą,
- 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu, zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 6) zaciąganie zobowiązań, kredytów bankowych, na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia,
- 7) udzielanie pełnomocnictw,
- 8) zawieranie umów o ustanowieniu lub przeniesieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
- 9) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów, najmu powierzchni reklamowych oraz innych umów o podobnym charakterze,
- 10) ustalanie wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże zgodnie z zasadami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą.

2. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§45.

1. W sprawach wymagających podjęcia uchwały Zarząd działa kolegialnie na posiedzeniach odbywanych okresowo; w okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

2. Podział czynności pomiędzy członkami zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§46.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu lub jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§47.

Zarząd może udzielać pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

IV.4. Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu

§48.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 - Rada może, podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 6 Zarząd w terminie 6 (sześciu) tygodni zwołuje Walne Zgromadzenie w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.

§49.

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

V. Tytuły Prawne do lokali**§50.**

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może w szczególności:
 - 1) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 2) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni oraz wynajmować miejsca postojowe.
2. W Spółdzielni ustanawiane, przekształcane, zbywane oraz wygaszane są prawa do lokali na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i innych przepisach prawnych.
3. W zakresie określonym w ust. 1, nie uregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych Rada Nadzorcza może uchwalić regulamin, w szczególności określający zasady:
 - 1) zawierania umów w sprawie budowy lokali,
 - 2) zawierania z członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, umów o przeniesienie własności lokali,
 - 3) wnoszenia, ustalania i waloryzacji oraz rozliczania wkładu budowlanego,
 - 4) rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu,
 - 5) uprawnień członka spółdzielni do zamiany lokalu,
 - 6) przeprowadzania przetargów na przenoszenie własności lokali.

§51.

Najemcami lokali mogą być osoby fizyczne i prawne również nie będące członkami Spółdzielni.

§52.

1. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu, jego przedmiot określa umowa zawierana z najemcą przez Zarząd Spółdzielni, po konsultacji z Radą Nadzorczą.
2. Najemca zobowiązany jest do wniesienia ustalonej w ramach zasad określonych przez Radę Nadzorczą, kwoty stanowiącej zabezpieczenie lokalu i urządzeń w nim się znajdujących oraz wierzytelności Spółdzielni z tytułu czynszu i innych opłat.

3. Najemcy lokalu stanowiącego własność Spółdzielni nie przysługuje z tego tytułu roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni ani o przeniesienie na jego rzecz odrębnej własności tego lokalu.

VI. Gospodarka Spółdzielni

VI.1. Zasady ogólne

§53.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni w oparciu o roczne plany gospodarcze.
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą
3. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
4. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wykląda się w lokalu spółdzielni co najmniej na 14 (czternaście) dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.
5. Umorzenie środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz z funduszu wkładów budowlanych, obciąża odpowiednio te fundusze.

§54.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy,
 - 5) inne fundusze tworzone na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.
2. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§55.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rada Nadzorcza określa w miarę potrzeby w regulaminach zasady gospodarki finansowej Spółdzielni.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają członkom Spółdzielni będącym właścicielami lokali mieszkalnych

proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

5. Nadwyżka bilansowa przeznaczona jest w szczególności na zwiększenie funduszu remontowego.

6. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem § 59 statutu.

7. Ewentualną stratę bilansową pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego.

8. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

VI.2. Zarządzanie nieruchomościami

§56.

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§57.

1. Koszty zarządzania nieruchomościami Spółdzielni lub nabytymi na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i stanowiącymi mienie jej członków są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.

2. Ustalana przez Zarząd wysokość zaliczkowych opłat użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą w drodze uchwały.

3. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła i innych kosztów określa Rada Nadzorczą w uchwale.

§58.

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy z ewentualnym wyłączeniem rozliczania mediów.

2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.

Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§59.

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorcza w formie uchwały.

2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

§60.

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w szczególności w zakresie:

1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,

2) naprawy okien i drzwi,

3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,

4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

5) malowania lub tapetowania ścian i sufitów oraz naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów,

6) malowania drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

7) wymiany instalacji elektrycznej w lokalu.

8) wymiany poziomów ciepłej i zimnej wody w lokalu od zaworu do urządzenia sanitarnego i samego urządzenia

9) posadzki balkonów.

2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.

3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka spółdzielni lub właściciela lokalu nie będącego członkiem albo osobę nie będącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu.

§61.

Naprawy i wymiany w lokalach oraz w częściach wspólnych nieruchomości, nie wymienione w § 60 są finansowane ze środków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§62.

Finansowanie remontów określonych w §61 jest realizowane odrębnie dla każdej nieruchomości, według planów rzeczowo finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą:

- 1) naliczanymi w danej nieruchomości odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 2) należną danej nieruchomości częścią innych przychodów funduszu remontowego, określoną przez Walne Zgromadzenie,
- 3) kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości.

§63.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze - lokatorskie prawo do lokalu, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody. Są oni również zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
5. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.

§64.

Opłaty, o których mowa w §63 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§65.

1. Opłaty, o których mowa w § 63 wnosi się co miesiąc z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat zależnych Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej na 3 (trzy) miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej na 14 (czternaście) dni przed upływem terminu wnoszenia tych opłat.
4. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera co najmniej odsetki ustawowe za opóźnienie. Zarząd może zawiesić naliczanie odsetek lub umorzyć odsetki.

§66

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, 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 o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
 - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
 - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14. dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 3.
5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej od 5.02.2015 r. przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 3.

7. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

§ 67

1. 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 lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.
2. Umowa o której mowa w ust. 1 może być zawarta tylko w formie pisemnej.
3. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako zawarcie umowy między spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.
4. Nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa Zarząd w uchwałach.

§ 68

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ 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. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu dokonuje Spółdzielnia w imieniu członków Spółdzielni.
3. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ i art. 26 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.
5. Właściciele lokali będący członkami udzielają Spółdzielni upoważnienia do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

§ 69

1. Spółdzielnia doręcza pisma wymagające dowodu doręczenia przez swoich pracowników lub osoby upoważnione na adres lokalu w zasobach Spółdzielni. Jeżeli jest to niemożliwe, pisma doręcza przez operatora pocztowego lub firmę kurierską na adres lokalu w zasobach Spółdzielni lub na wskazany przez uprawnionego adres do doręczeń. Odbierający pismo potwierdza doręczenie swym podpisem ze wskazaniem daty doręczenia. W razie niemożności doręczenia przez operatora publicznego, przechowuje on pismo przez okres czternastu dni w swojej

ODPIS

placówce pocztowej. Zawiadomienie o pozostawieniu pisma wraz z informacją o możliwości jego odbioru w terminie czternastu dni licząc od dnia umieszczenia zawiadomienia w oddawczej skrzynce pocztowej. W przypadku niepodjęcia przesyłki w terminie siedmiu dni, pozostawia się powtórne zawiadomienie o możliwości odbioru przesyłki w terminie nie dłuższym niż czternaście dni od daty pierwszego zawiadomienia. Doręczenie uważa się za dokonane z upływem ostatniego dnia, a pismo pozostawia się w aktach Spółdzielni.

2. Pisma nie wymagające dowodu doręczenia, w szczególności wypowiedzenia opłat i rozliczenia mediów, wrzuca się do skrzynek oddawczych adresatów w budynkach Spółdzielni.

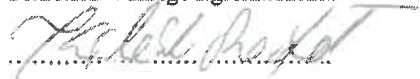
3. Spółdzielnia zawiadamia członków o zmianach wewnętrznych aktów normatywnych Spółdzielni dotyczących ogółu członków przez wyłożenie zmian w siedzibie Spółdzielni.

VII. Postanowienia przejściowe i końcowe

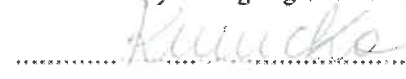
§70.

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany statutu wchodzą w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia



Przewodniczący Walnego Zgromadzenia



Warszawa, dnia **2025-06-02**

LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„BUDOWA”
ul. Piłsudskiego AK „Torpedy” 47, 02-495 Warszawa
tel. 22 662 71-12
NIP: 525-001-25-15, REGON: 000452156
KRS: 0000027073

Załącznik – formularz pełnomocnictwa

Dokument zgodny z prawem
rady zarządcy


Dariusz Wocjar

33



ODPIS

Warszawa, dnia

PEŁNOMOCNICTWO

Ja
któremu/ej przysługuje prawo do lokalu nr przy ulicy
..... w
zasobach LWSM „BUDOWA” w Warszawie
upoważniam
legitymującego/ą się dowodem osobistym nr, PESEL
.....
do udziału w moim imieniu w pełnym zakresie w Walnym Zgromadzeniu Członków LWSM
„BUDOWA” w Warszawie w dniu
.....
/własnoręczny podpis/

Dokument z udow. z prawem

EMILIA WÓJCIK
Emilia Wójcik

34

Z Kuku

Warszawa, dnia r.

Oświadczenie kandydata

Ja niżej podpisany/a, będący/a Członkiem Spółdzielni (nr członkowski.....) niniejszym oświadczam, że wyrażam zgodę na kandydowanie w wyborach na członka Rady Nadzorczej LWSM „BUDOWA” na kadencję i jednocześnie informuję, że:

- nie jestem zatrudniony w Spółdzielni,
- nie prowadzę działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
- nie pozostaję w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
- nie zalegam z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych na rzecz Spółdzielni,
- byłem/byłam Członkiem Rady Nadzorczej LWSM „BUDOWA” przez kolejne ostatnie kadencje,
- nie jestem w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa z Członkami Zarządu Spółdzielni.

.....
(podpis kandydata)

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY


Anna Wierzbicka

2025-12-02



