

**STATUT
SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ
„BRACTWO” W WARSZAWIE**

(zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie w dniu 27.03.2024 r.)

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Bractwo” w Warszawie.
2. Nazwa Spółdzielni w dalszych częściach niniejszego Statutu ograniczona jest do nazwy skróconej „Spółdzielnia”.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu oraz ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity z 2003 r., Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z 2003 r. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.), zwaną dalej: ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 2

1. Siedziba Spółdzielni mieści się w m. st. Warszawie.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością członków Spółdzielni.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest modernizacja i ustawiczne ulepszanie infrastruktury technicznej nieruchomości stanowiących majątek Spółdzielni.
3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielni realizuje poprzez:
 - 1) obsługę nieruchomości na własny rachunek tj. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi majątek Spółdzielni,
 - 2) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie, tj. zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej majątku na podstawie odpowiednich umów,
 - 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek,

- 4) zbywanie, wynajmowanie, wydzierżawianie lokali stanowiących własność Spółdzielni.
 - 5) wydzierżawianie części nieruchomości gruntowej,
 - 6) wydzierżawianie powierzchni ścian i dachów nieruchomości budynkowej,
 - 7) budowanie, rozbudowywanie lub nadbudowywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 8) budowanie, rozbudowywanie lub nadbudowywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
4. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa. Spółdzielnia może też przystępować do nich.
 5. Pożytki i inne dochody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

Rozdział II

CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

Członkostwo w Spółdzielni

§ 4

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Członkiem Spółdzielni jest każda osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych i spełnia jeden z następujących warunków:
 - 1) przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) przysługuje jej roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa własności).
3. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o prawo odrębnej własności lokalu.
4. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
5. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

Prawa członków

§ 5

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) prawo do zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w zebraniu Walnego Zgromadzenia,
- 4) prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku jego obrad oznaczonych spraw,
- 5) prawo do otrzymania pisemnego zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad na 21 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia,
- 6) prawo zgłaszania projektu uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia,
- 7) prawo do zgłaszania poprawek do projektu uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia,
- 8) prawo do otrzymania odpisu obowiązującego Statutu oraz regulaminów uchwalonych na jego podstawie,
- 9) prawo do zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem art. 8¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. pokrycia kosztów sporządzenia odpisów i kopii w razie żądania odpisów tych dokumentów;
- 10) prawo zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu, w terminie ustawowym,
- 11) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni, w terminie określonym w Statucie,
- 12) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących majątek Spółdzielni;
- 13) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części, a w przypadku, gdy wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności,
- 14) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni;
- 15) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni.

Obowiązki członków

§ 6

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych oraz dbać o poszanowanie jej majątku,
- 3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących majątek Spółdzielni – w wysokości przedstawionej kalkulacji oraz wynikających z zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także inne opłaty przewidziane w Statucie, wynikające z uchwał organów Spółdzielni i przez nią naliczone,
- 4) zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej, a zwłaszcza aktualnego adresu zamieszkania. Niepodjęte pismo skierowane listem poleconym za pokwitowaniem w wyniku niezgłoszenia przez członka zmiany adresu zamieszkania uważa się za doręczone skutecznie i prawidłowo,
- 5) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 6) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 7) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu technicznego wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 8) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 9) przestrzegać regulaminu utrzymania technicznego lokali i porządku domowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą,
- 10) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż przeznaczenie lokalu,
- 11) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie.

Rozdział III

Ustanie członkostwa

§ 7

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) śmierci członka,
- 2) ustania statusu osoby prawnej członka Spółdzielni;
- 3) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 8

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej statusu.

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 9

1. Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wniesienie przez członka odwołania do organów Spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
3. Na każdym etapie postępowania wewnątrzspółdzielczego członek Spółdzielni ma prawo zaskarżyć uchwałę organu Spółdzielni do sądu.
4. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 10

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać pisemne uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 11

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

Rozdział IV

Organy Spółdzielni

§ 12

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
1. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
3. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
4. Przy obliczaniu wymaganej dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa niniejszy Statut oraz przewidziane w nim regulaminy.

Rozdział V

Walne Zgromadzenie

§ 13

Walne Zgromadzenie działa na podstawie:

- 1) ustawy Prawo spółdzielcze,
- 2) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 3) Statutu Spółdzielni.

§ 14

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 15

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych i członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi – przez ustanowionych w tym celu swych pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz członkowie Zarządu.

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

§ 16

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej.
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu po lustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych, występowania z nich,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku Rewizyjnego lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór i odwoływanie członków Zarządu i Rady Nadzorczej,
- 14) wybór delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 15) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 17

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.

5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni, zwołuje je Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni. W tym przypadku wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.
7. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mają prawo żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
8. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 6 i 7, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
9. Projekt uchwały zgłoszonej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
10. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
11. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
12. Uzupełniony porządek obrad wywiesza się na tablicach ogłoszeń oraz doręcza do skrzynek pocztowych członków.

§ 18

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, wszyscy członkowie zawiadamiani są na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać wskazanie czasu, miejsca i porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienie wywieszane jest na tablicach ogłoszeń oraz dostarczane do skrzynek pocztowych członków.
4. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań członków, powinny być wykładane co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
5. Sprawozdanie finansowe i sprawozdanie z działalności Spółdzielni Zarząd udostępnia członkom na 15 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

§ 19

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 18 Statutu. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć

ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywanych spraw objętych porządkiem obrad.

3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. W sprawach:
 - 1) zbycia nieruchomości,
 - 2) likwidacji Spółdzielni,
 - 3) przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu wierzytelności likwidowanej Spółdzielni,

do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na których uchwała poddana była pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana 2/3 głosów wymagana jest do podjęcia uchwał w sprawach:
 - 1) odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 2) połączenia się Spółdzielni,
 - 3) uchwalania zmian Statutu.
6. Większość kwalifikowana 3/4 głosów wymagana jest do podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni. Spółdzielnia przechodzi przy tym w stan likwidacji, wskutek zgodnych uchwał walnych zgromadzeń zapadłych na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach, w odstępie co najmniej dwóch tygodni.
7. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni, które są dokonywane w głosowaniu tajnym.

§ 20

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały bądź uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

§ 21

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
3. Szczegółowy tryb zwoływania, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 22

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół w terminie 30 dni od dnia zakończenia obrad, który podpisują: przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z Walnych Zgromadzeń przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

Rozdział VI

Rada Nadzorcza

§ 23

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 24

1. Rada Nadzorcza składa się z od 3 do 7 członków wybranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni wskazana przez tę osobę prawną.
3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
4. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą również wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej lub w linii bocznej do drugiego stopnia.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 25

1. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
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 zawieszonego członka Rady rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
5. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub dwóch swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
6. Członkowie Rady nie mogą brać udziału w głosowaniach w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 26

Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od posiedzenia Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do posiedzenia Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

§ 27

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru członka na następną kadencję.
2. Przed upływem kadencji mandat członka Rady Nadzorczej wygasa wskutek:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi do końca kadencji wybrany przez Walne Zgromadzenie zastępca członka Rady.
4. Zastępcą członka Rady zostaje ten spośród kandydatów, który w wyborach uzyskał największą ilość głosów spośród tych, którzy nie zostali wybrani do Rady Nadzorczej, niemniej jednak niż 35% głosów.

§ 28

1. Do zakresu działania 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 wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań

gospodarczych, ze szczegółowym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,

- e) nadzór nad realizacją uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - d) przeprowadzanie kontroli załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
- 3) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 4) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocen sprawozdań finansowych,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania Spółdzielni do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 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. Spółdzielnię reprezentuje co najmniej dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 10) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
 - 11) uchwalanie wszelkich regulaminów dotyczących działalności Spółdzielni z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia.
 - 12) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 13) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 29

- 1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona przewodniczącego.
- 2. Zadaniem przewodniczącego Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
- 3. Rada Nadzorcza wybiera ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru przewodniczącego każdej komisji.

§ 30

- 1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jej członek, co najmniej raz na kwartał.

2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być także zwołane na wniosek 2 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 3 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku. Pierwsze posiedzenia Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia.

§ 31

1. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów w obecności co najmniej 3 członków Rady.
2. W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.
3. Obsługę posiedzeń Rady Nadzorczej zapewnia Zarząd. Zakres tej obsługi określany jest uchwałą Rady Nadzorczej.

§ 32

Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Rozdział VII

Zarząd

§ 33

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 34

1. Członkowie Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 1 Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka Zarządu w pełnieniu czynności.
3. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Zarządu rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.
4. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniach w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 35

1. Zarząd składa się z od 2 do 5 członków, w tym Prezesa.
2. Członków Zarządu w tym Prezesa wybiera na czas określony 2 lat Walne Zgromadzenie.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać członków Zarządu, którym nie udzieliło

absolutorium.

§ 36

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzje, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień ze stosunku pracy.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 37

Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni do Walnego Zgromadzenia.

§ 38

Do zakresu działania Zarządu należy w szczególności:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- 2) przygotowywanie planów i projektów uchwał wymienionych w zakresie działania Rady Nadzorczej zgodnie z § 28 Statutu,
- 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
- 4) prowadzenie działalności Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 6) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 7) udzielanie pełnomocnictw,
- 8) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu, umów najmu lokali,
- 9) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
- 10) zwoływanie posiedzeń Walnego Zgromadzenia.

§ 39

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają łącznie dwaj członkowie Zarządu.
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.

§ 40

1. Zarząd działa kolegialnie w sposób ciągły na odbywanych nie rzadziej niż co dwa tygodnie posiedzeniach.
2. Tryb pracy Zarządu oraz zakres czynności prezesa i jego zastępców i określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Posiedzenia Zarządu są protokolowane.

Rozdział VIII

Gospodarka Spółdzielni

§ 41

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnianiu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat uiszczanych przez osoby zobowiązane, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

§ 42

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach. Przepisy te dopuszczają możliwość wykonania badania tego sprawozdania przez Komisję Rewizyjną powołaną do tego celu przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 43

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy: członków spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 44

Ewentualne straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz – z funduszu udziałowego i w następnej kolejności z funduszu remontowego.

§ 45

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w odrębnych powszechnie

obowiązujących przepisach.

2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

Rozdział IX

Prawa do lokali

§ 46

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu w budynku mieszkalnym,
- 2) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynku mieszkalnym.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 47

1. 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.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi

wieczyste.

§ 48

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

§ 49

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 50

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 51

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

Prawo odrębnej własności lokalu

§ 52

Prawo odrębnej własności lokalu powstaje w trybie i na zasadach określonych w Prawie spółdzielczym, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustawach.

§ 53

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

Wynajem lokali

§ 54

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu znajdujące się w budynku Spółdzielni.

§ 55

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
2. Prawa i obowiązki stron, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu i jego przedmiot, określa wyłącznie zawierana z Najemcą umowa najmu.
3. Do umowy najmu mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

Rozdział X

Oplaty i użytkowanie lokali.

§ 56

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 majątek Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących majątek Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
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 majątek Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących majątek Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynku Spółdzielni. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, obejmują w szczególności koszty zarządzania nieruchomością, koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków, koszty dostawy energii cieplnej i elektrycznej, koszty wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
6. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 57

1. Opłaty, o których mowa w § 56, wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca.
2. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 58

1. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 3 miesiące przed upływem terminu ... i dalej jak w ostatnim zdaniu tego ustępu. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 59

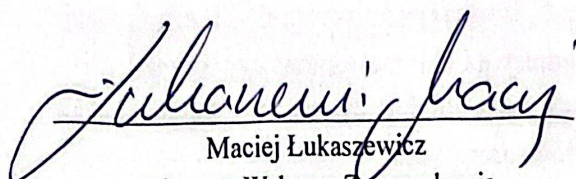
Zasady technicznego utrzymania lokali, zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców, w tym obowiązki członków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

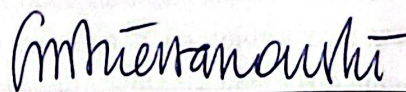
Rozdział XI

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 60

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


Maciej Łukaszewicz
Sekretarz Walnego Zgromadzenia


Grzegorz Dzierżanowski
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia