

STATUT SM „DOMINO”

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOMINO” w Warszawie, zwana w dalszej części statutu „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest m.st. Warszawa.
3. Spółdzielnia działa na terenie m. st. Warszawy.

§ 2

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
4. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1560), zwaną dalej „prawem spółdzielczym”, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. 2013 poz. 1222 ze zm.) oraz zarejestrowanego Statutu.

2. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

§ 4

Tryb zakładania i rejestrowania Spółdzielni – zgodnie z ustaleniami części I działu II ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1560).

II. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 5

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, a także ich potrzeb bytowych i kulturalnych.

§ 6

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności (PKD), /Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 2007 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności, Dz. U. z 2007 r., nr 251, poz. 1885 z późniejszymi zmianami/: wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (68.20.Z) oraz roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (41.20.Z), a w szczególności:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących w tych budynkach lokali mieszkalnych;
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu a także ułankowego udziału we własności w garażach wielostanowiskowych;
- 3) budowanie garaży i lokali użytkowych w celu przydziału ich członkom lub wynajmowania członkom bądź innym osobom na zasadach określonych w niniejszym Statucie;
- 4) administrowanie i zarządzanie budynkami, w których znajdują się lokale, do których przysługuje członkom Spółdzielni: spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu.



2. Spółdzielnia prowadzi działalność samodzielną, a w jej ramach w szczególności:
 - 1) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste;
 - 2) buduje lub nabywa domy mieszkalne, lokale użytkowe, urządzenia oraz budowle pomocnicze, gospodarcze i inne niezbędne dla realizacji tych celów;
 - 3) zarządza innymi nieruchomościami na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości; zarządza nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielami (współwłaścicielami) tych nieruchomości;
 - 4) może wydzierżawiać członkom i innym osobom grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym;
 - 5) może prowadzić zakłady produkcji pomocniczej, zakłady budowlano-remontowe;
 - 6) może prowadzić działalność społeczną, oświatową, kulturalną i sportowo-rekreacyjną.
3. Na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych Spółdzielnia może zaciągać kredyty.

ROZDZIAŁ II

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

I. POWSTANIE CZŁONKOSTWA

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - b) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektywą własności".
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektywa własności.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub do udziałowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 8

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą nabycia ekspektywy własności lub nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub do udziałowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 9

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektywa 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 ekspektywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

II. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 10

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do:

[Signature]

1) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i pracach jej organów samorządowych, głównie przez:

- a) korzystanie z czynnego i biernego prawa wyborczego do organów samorządowych Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- b) zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwienia;

2) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,

3) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu;

4) ubiegania się o przydział lokalu użytkowego lub garażu na zasadach określonych w statucie i właściwych regulaminach,

5) żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu;

6) żądania od Spółdzielni zawarcia umowy:

- a) o przeniesienie własności lokalu na członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu,
- b) o przeniesienie własności lokalu na członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- c) o przeniesienie na członka Spółdzielni, któremu prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, ulankowego udziału we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce są równe,

7) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkającymi ze wspólnych pomieszczeń, urządzeń i usług Spółdzielni;

8) żądania wydania, na koszt Spółdzielni, odpisu obowiązującego Statutu oraz Regulaminów;

9) żądania przedstawienia przez Spółdzielnię kalkulacji opłat związanych z utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz

wydatków wynikających z obowiązku uczestnictwa członka Spółdzielni w pokrywaniu zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.

10) przeglądania rejestru Spółdzielni, sprawozdań rocznych, bilansów i protokołów lustracji; zaznajamiania się z rejestrem członków Spółdzielni, z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, fakturami oraz umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem ust. 3;

11) udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie przewidzianym w Statucie;

12) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu;

13) otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;

2. Koszt sporządzenia odpisów i kopii uchwał organów Spółdzielni oraz protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, umów zawieranych przez Spółdzielnię, z osobami trzecimi oraz faktur pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie, z zastrzeżeniem ust. 3

3. 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 posiadane informacje w celach sprzecznych z interesami Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

4. Statut, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni umieszcza na swojej stronie internetowej.

5. Członek jest obowiązany:

1) terminowo wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany;

2) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;

- ### III. USTANIE CZŁONKOSTWA

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - a) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - b) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - c) zbycia ekspektywy w własności lub udziału w tym prawie;
 - d) rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się

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

§ 13

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadania zainteresowanego członka na piśmie.
3. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie odwołania się w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu.
4. Odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od jej doręczenia wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.

§ 14

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone członkom listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom pod wskazany adres wynikający z akt członkowskich. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu bądź odmowa przyjęcia korespondencji mają moc prawną doręczenia.

§ 15

Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

ROZDZIAŁ III PRAWA DO LOKALI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 16

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) zawierać umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz garażu.

§ 17

Spółdzielnia dokonuje sprzedaży w formie przetargu odzyskanych mieszkań i garaży.

II. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 18

1. W budynkach stanowiących własność Spółdzielni, członkom przysługuje prawo użytkowania przydzielonych im lokali mieszkalnych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

2. Oprócz lokali mieszkalnych członkom Spółdzielni może przysługiwać prawo do pomieszczeń przydzielonych komórek schowków, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

§ 19

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 9. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 20

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. 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.

§ 21

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 22

1. W razie śmierci członka spadkobierca powinien w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku przedstawić Spółdzielni postanowienie o stwierdzeniu nabycia praw do spadku.
2. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, mogą oni:

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIA
W OLSZTYNIE
ul. Wolności 14
05-116 Olsztyn
tel. 022-103-10-00

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIA
W OLSZTYNIE
ul. Wolności 14
05-116 Olsztyn
tel. 022-103-10-00

[Handwritten signature]

1) po uprawnieniu się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku dokonać działu spadku;

2) 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 wyznaczy przedstawiciela, który może wybierać i być wybierany do organów Spółdzielni.

3. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia praw do spadku.

§ 23

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu przez osoby, którym przysługiwało ww. prawo oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą.

§ 24

1. W przypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie 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 zbywa w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

3. Spółdzielnia jest obowiązana uścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności nie wniesionej części wkładu budowlanego oraz kwoty

niespłaconego kredytu zaciągniętego na ten lokal z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

III. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 25

1. Właścicielowi wyodrębnionego lokalu służy prawo nieograniczonego władania lokalem w granicach określonych ustawą oraz prawo korzystania wraz z pozostałymi współwłaścicielami w częściach wspólnych nieruchomości w granicach określonych wysokością przypadających udziałów we współwłasności części wspólnych, wraz z garażem stanowiącym odrębny lokal oraz w schowkach i komórkach, o ile nie stanowią one pomieszczeń przyrzecznych.

2. Osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać obie strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a w szczególności powinna zawierać:

- 1) oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
- 2) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przyrzecznych,
- 3) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowiło podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 6) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat oraz skutki odstąpienia od umowy,
- 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji,
- 8) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego.

§ 26

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANOWA
W OLSZTYNIE
ul. Wolności 1
15-001 Olsztyn
NIP: 525-103-10-00

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANOWA
W OLSZTYNIE
ul. Wolności 1
15-001 Olsztyn
NIP: 525-103-10-00

[Handwritten signature]

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 25, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

3. Zbycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 27

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jej następca, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 25 ust. 2, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.

§ 28

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 25 ust. 2 odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie, najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przeszerzenie oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 29

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie

takiego prawa wraz ze związanym z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

2. Nieruchomość, z której wyodrębniła się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 30

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i liicyanta, z zastrzeżeniem § 9.

§ 31

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 32

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 z dnia 24 czerwca 1994 r. 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. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ww. ustawy, według stanu na dzień ustania członkostwa. Przepis ten stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem spółdzielni.

4. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 1, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

5. 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.

§ 33

Przepisy dotyczące własności i udziału we współwłasności lokalu stosuje się odpowiednio do udziałowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

ROZDZIAŁ IV

PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU

1. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, SAMODZIELNYCH LOKALI NIEMIESZKALNYCH ORAZ PRAWA DO KOMÓREK LOKATORSKICH.

§ 34

Na wniosek osób zainteresowanych Spółdzielnia zawrze umowę, na mocy której:

- 1) ustanowi prawo własności pomieszczenia przynależnego do lokalu – po wpłaceniu wkładu przez właściciela lokalu;
- 2) ustanowi odrębną własność pomieszczenia technicznego jako pomieszczenia niemieszkalnego bądź jako pomieszczenia przynależnego – po wpłaceniu wkładu.

§ 35

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 41 Statutu.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 36

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym, przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby udziałowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 41 ust. 1 Statutu.

2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich udziałowych częściach te osoby.

3. Kwoty spłat, o których mowa w ust. 1, należy wpłacić do Spółdzielni w terminie 3 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia o ich wysokości.

§ 37

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 38

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 39

Przepisy dotyczące udziału we współwłasności lokalu stosuje się odpowiednio do udziałowych udziałów we współwłasności garaży wolnostojących i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

§ 40

1. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
 - 1) zawarcia umowy notarialnej,
 - 2) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
2. Wpłat, o których mowa w ust. 1, członek obowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd, nie dłuższym niż 1 miesiąc.

ROZDZIAŁ V

OPLATY ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 41

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, w tym garaży obowiązani są uczestniczyć – poprzez uiszczanie stosownych opłat – w wydatkach związanych:
 - 1) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz kosztami z tytułu zużycia wody i energii cieplnej,
 - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) z działalnością społeczną, oświatową, kulturalną i sportowo-rekreacyjną prowadzoną przez Spółdzielnię,
 - 4) z funduszem remontowym,
 - 5) ze spłatą wszelkich należności związanych z uzyskaniem kredytu, w tym i odsetek, zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal, a także w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów.
2. Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z:
 - 1) z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz kosztami z tytułu zużycia wody i energii cieplnej,
 - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale
 - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 13 i 14.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych:
 - 1) z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz kosztami z tytułu zużycia wody i energii cieplnej,
 - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,

- 3) z funduszem remontowym,
 - 4) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 5) z działalnością społeczną, oświatową, kulturalną i sportowo-rekreacyjną prowadzoną przez Spółdzielnię, a także w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych:
- 1) z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz kosztami z tytułu zużycia wody i energii cieplnej,
 - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) z funduszem remontowym,
 - 4) 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 opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust 13 i 14.
5. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębną dla każdej nieruchomości:
- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-4
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z ust 15; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 4 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze
- własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich statowego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
9. Opłaty, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 4 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
10. 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.
11. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 4, co najpóźniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, zawiadomienie ww. osób powinno nastąpić co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
12. 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, z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni, które powinny być ponoszone w nowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
13. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a przychodami z opłat, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

14. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie większa funduszu zasobowego, umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

15. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

16. W wypadku udostępnienia przez Spółdzielnię członkowi Spółdzielni terenu lub urządzeń do użytkowania na podstawie umowy, Spółdzielnia pobiera z tego tytułu opłaty na pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów.

§ 42

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uiszczać opłaty, o których mowa w § 41 ust. 1 lub 2 od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka.

§ 43

1. Opłaty, o których mowa w § 41 i § 42 wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia każdego miesiąca.
2. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzespółdzielczego lub sądowego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
3. Od niespłaconych w terminie należności Spółdzielnia nalicza i może pobierać odsetki za opóźnienie w ustawowej wysokości.
4. Członek Spółdzielni nie może samowolnie potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.

§ 44

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 41 i § 42 Statutu jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą przewidzianymi do poniesienia w danym roku. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczenia oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin

uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien między innymi określać jednostkę rozliczeniową kosztów. Jednostką tą może być w zależności od specyfiki danego kosztu: 1 m² powierzchni użytkowej lokalu lub liczba osób zamieszkujących w lokalu i lokal. Regulamin powinien również przewidywać rozliczenie podstaw wody oraz energii – na podstawie wskazania urządzeń pomiarowych (pomiar ciepła dostarczanego do lokalu w celu jego ogrzewania dokonywany jest w kWh).

2. Różnica między kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi dotyczącymi osiedla lub nieruchomości większa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

ROZDZIAŁ VI ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 45

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nakłady poczynione przez Spółdzielnię w procesie inwestycyjnym ze środków przysługujących członkowi lub bezpośrednio przez członków z własnych środków i we własnym zakresie na wyposażenie i wykończenie mieszkań, które mają charakter trwały i podnoszą wartość lokalu.

2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi oraz zmianami elewacji.

§ 46

1. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłączenie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.

2. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz przekazania tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonane zostanie pod warunkiem, że Spółdzielnia:

- 1) wyraziła zgodę na dokonanie dodatkowego wyposażenia,

- 2) uznana poniesione nakłady za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym.

Wartość nakładów wyceniona zostanie przez Spółdzielnię na dzień przekazania jej lokalu.

ROZDZIAŁ VII

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 47

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, w interesie swoich członków, przy czym dochody uzyskane z działalności gospodarczej, spółdzielnia przeznacza na cele związane z realizacją celów statutowych.

§ 48

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów społeczno-gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Roczne sprawozdania z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo je przeglądać.

§ 49

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz remontowy,
 - 6) fundusz świadczeń socjalnych.
2. Spółdzielnia może tworzyć fundusze celowe uchwałami Walnego Zgromadzenia.

§ 50

1. Nadwyżka bilansowa, po uwzględnieniu odliczeń przewidzianych w art. 76 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze, zasila fundusze statutowe Spółdzielni w następującej kolejności:

- 1) fundusz remontowy,
- 2) fundusz zasobowy.

2. W przypadku likwidacji Spółdzielni podział funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni następuje zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa pomiędzy członków oraz byłych członków Spółdzielni.

3. Stratę bilansowa pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:

- 1) fundusz zasobowy,
- 2) fundusz udziałowy.

§ 51

Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą,

ROZDZIAŁ VIII

ORGANY SPÓŁDZIELNI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 52

1. Organami Spółdzielni są:
 - A) Walne Zgromadzenie,
 - B) Rada Nadzorcza,
 - C) Zarząd.
2. Wybory do Rady Nadzorczej, o której mowa w ust. 1 pkt. B dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Kandydaci do Rady Nadzorczej przed umieszczeniem ich nazwisk na kartach wyborczych, składają oświadczenie, że nie naruszają zakazu konkurencji.

4. Do organu Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, przy wyborach do organów i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw”.
6. Członek – osoba fizyczna nieposiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych – nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczy przez swojego przedstawiciela ustawowego.
7. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy tych organów.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 53

1. Walne Zgromadzenie członków jest najwyższym organem Spółdzielni
2. Członek będący osobą fizyczną bierze udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednej osoby fizycznej lub osoby prawnej. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy członek ma na Walnym Zgromadzeniu jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczą z głosem doradczym osoby zaproszone przez zwołującego Walne Zgromadzenie oraz członkowie Rady Nadzorczej.
5. W Walnym Zgromadzeniu muszą uczestniczyć członkowie Zarządu oraz Główny Księgowy lub przedstawiciel Biura Rachunkowego prowadzącego księgowość Spółdzielni - z głosem doradczym jeśli nie są członkami Spółdzielni.

§ 54

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni,

- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu.

- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,

- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,

- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,

- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie,

- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich, w szczególności nabywania akcji i udziałów,

- 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału spółdzielni lub jej likwidacji,

- 10) rozpatrywanie odwołań w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą jako organ pierwszej instancji,

- 11) uchwalanie wszelkich zmian statutowych,

- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,

- 13) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej,

- 14) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia i wykorzystywania innych funduszy celowych,

- 15) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia zakładu celowego wraz z zasadami organizacyjno-finansowymi tego zakładu,

- 16) podejmowanie uchwał w sprawie wynagradzania za uczestniczenie w pracach organów samorządowych Spółdzielni,

17) uchylanie uchwał organów statutowych sprzecznych z postanowieniami Statutu lub prawa,

18) wyrażanie zgody na inwestowanie przez Spółdzielnię poza realizowanymi i aktualnie administrowanymi nieruchomościami,

19) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.

§ 55

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd obligatoryjnie raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.

2. Zarząd zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w każdym czasie z ważnych powodów, a także na żądanie:

1) Rady Nadzorczej,

2) przynajmniej 50% członków Spółdzielni,

3. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być wyrażone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.

4. W przypadkach wskazanych w ust. 2 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło ono odbyć się w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania, a jeżeli to nie nastąpi – zwołuje je Rada Nadzorcza. Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

5. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w myśl postanowień ust. 2 mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

6. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia, powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

7. Zwołane Walne Zgromadzenie w trybie ust. 1 i 2 Walne Zgromadzenie nie może być odwołane.

§ 56

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia zawiadamia pisemnie członków, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest

zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej na 21 dni przed terminem zgromadzenia przy czym członkowie zawiadamiani są przez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych, na stronie internetowej oraz włożenie zawiadomień do skrzynki na listy.

2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowywanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż w terminie 3 dni przed posiedzeniem 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.

6. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 57

1. Walne Zgromadzenie członków jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych, chyba, że ustawa lub Statut stanowią inaczej.

2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członkom w terminie i w sposób określony w Statucie. Wyjątkiem od tej zasady jest możliwość odwołania tych członków Zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.

3. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

4. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut stanowią inaczej.

5. Kwalifikowana większość głosów wymagana jest dla podjęcia uchwał:

- 1) o zmianie Statutu, połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią – 2/3 głosów,
- 2) o podjęciu uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej - 2/3 głosów
- 3) o likwidacji Spółdzielni i przywróceniu działalności Spółdzielni – 3/4 głosów.
6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej i odwołania Członka Rady. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, Przewodniczący zarządza tajne głosowanie także w innych sprawach objętych porządkiem obrad, z wyłączeniem wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia.
7. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

§ 58

1. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami statutu; na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
2. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
3. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 2 biegnie od dnia tego zawiadomienia w sposób wskazany w Statucie.
4. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 2, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.

§ 59

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokoły, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Zgromadzenia.

STOWARZYSZENIE WSPÓŁDZIELNIA
KRAJOWA
ul. Wolności 10
00-001 Warszawa
tel. 22 623 16 16 00

STOWARZYSZENIE WSPÓŁDZIELNIA
KRAJOWA
ul. Wolności 10
00-001 Warszawa
tel. 22 623 16 16 00

2. Protokoły z Obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia zgromadzenia.
3. Protokoły i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§ 60

Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie członków określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

B. RADA NADZORCZA

§ 61

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 62

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 do 5 członków Spółdzielni wybranych na 3-letnią kadencję przez Walne Zgromadzenie.
2. Członek Rady Nadzorczej nie może pełnić swojej funkcji dłużej niż dwie kolejne kadencje. Może ponownie być wybrany po przerwie trwającej jedną kadencję.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

§ 63

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić członkowie Zarządu oraz osoby będące z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej oraz pracownicy Spółdzielni. Uchwala 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 tej samej Spółdzielni.

§ 64

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 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) pisemnego zrzeczenia się mandatu,

STOWARZYSZENIE WSPÓŁDZIELNIA
KRAJOWA
ul. Wolności 10
00-001 Warszawa
tel. 22 623 16 16 00

STOWARZYSZENIE WSPÓŁDZIELNIA
KRAJOWA
ul. Wolności 10
00-001 Warszawa
tel. 22 623 16 16 00

- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru innego członka – do końca kadencji Rady Nadzorczej.

§ 65

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie sprawozdań okresowych, sprawozdań finansowych, oraz żądanie zlecenia lustracji Spółdzielni
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Zarząd i inne jednostki organizacyjne zadań gospodarczych ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania praw członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem zatwierdzania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - d) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń pokontrolnych,
 - e) przyznawanie premii członkom Zarządu,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości, nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 5) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i oceny sprawozdań finansowych,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach,
- 7) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i zasad ustalania wkładów na mieszkania, lokale użytkowe i stanowiska garażowe oraz piwnice i przy przekształcaniu prawa do lokalu,

- 8) ustalanie zasięgu terytorialnego i rzeczowego, tj. budynków i innych obiektów wchodzących w skład osiedli wyodrębnionych organizacyjnie i gospodarczo,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w administrację zleconą majątku niesanowanego własności Spółdzielni,
- 10) uchwalanie współczynników korekcyjnych do kosztów budowy w zależności od atrakcyjności mieszkań w budowanych domach,
- 11) opiniowanie projektów regulaminów i uchwał przedkładanych Walnemu Zgromadzeniu do uchwalenia,
- 12) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
- 13) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi,
- 14) wybór i odwołanie oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
- 15) żądanie zwoływania Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w Statucie,
- 16) ustalanie stawek odpłatności za usługi świadczone przez Administrację Spółdzielni, których zakres wykracza poza obowiązki Spółdzielni.
- 17) uchwalanie zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
- 18) podział dotacji przyznawanych Spółdzielni,
- 19) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi i celowymi Spółdzielni,
- 20) uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia.
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.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 66

[Handwritten signature and blue stamp]

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca Przewodniczącego co najmniej 1 raz na kwartał.

2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej niezwłocznie, nie później niż w ciągu 30 dni od odbycia Walnego Zgromadzenia.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 67

Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi Przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.

§ 68

W posiedzeniach Rady Nadzorczej i Prezydium Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz zaproszeni goście.

§ 69

Rada Nadzorcza może powołać komisje stałe lub czasowe również spoza grona członków Rady, przy czym przewodniczącym komisji musi być członek Rady Nadzorczej.

§ 70

1. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu, zawieszając ich członkostwo w Radzie Nadzorczej na okres pełnienia tej funkcji.

2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyjącznie ich dotyczących.

§ 71

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. ZARZĄD

§ 72

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 73

1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym prezesa, jego zastępcy oraz członka zarządu wybranych przez Radę Nadzorczą. Prezes i jego zastępca powinni posiadać niezbędne do pełnienia tej funkcji doświadczenie oraz wykazać się znajomością problematyki mieszkaniowej.

2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym.

3. Odwołanie członka Zarządu może nastąpić tylko z ważnej przyczyny i wymaga pisemnego uzasadnienia. Ważną przyczyną jest w szczególności:

- 1) utrata pełnej zdolności do czynności prawnych,
 - 2) popełnienie przestępstwa gospodarczego, fałszerstwa dokumentu lub przestępstwa z chęci zysku, jeżeli przestępstwo jest oczywiste lub stwierdzone prawomocnym wyrokiem,
 - 3) zajmowanie się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni,
 - 4) choroba powodująca trwałą niezdolność do pracy, zaistnienie okoliczności będących podstawą do rozwiązania umowy o pracę na podstawie art. 52 Kodeksu pracy,
 - 5) niezrealizowanie uchwał i decyzji organów statutowych Spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, niezależnie od tego, że w myśl postanowienia Statutu wyboru członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie stosunku pracy.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, na podstawie którego był świadczony stosunek pracy.

§ 74

1. Do kompetencji Zarządu należy:

1) podejmowanie wszelkich decyzji niezastreżonych w ustawach lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

- a) podejmowanie decyzji w sprawach przydziału lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
- b) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
- c) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- d) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- e) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- f) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- g) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia,
- h) udzielanie pełnomocnictw;

2) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęć w poczet członków Spółdzielni;

3) podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności lokali oraz zawieranie umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży oraz o budowę tych lokali;

4) ustalenie porządku obrad na Walne Zgromadzenie.

5) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.

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

§ 75

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają, przynajmniej 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.

§ 76

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką.

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

3. Udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

§ 77

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swe 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.

II PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 78

1. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą wyręczać Zarządu w realizacji zadań statutowych należących do jego kompetencji.

2. Członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu nie może być osoba, która została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu Karnego.

3. Zakaz określony w ust. 2 ustaje z upływem piętego roku od dnia uprawomocnienia się wyroku skazującego, jednakże nie może się zakończyć wcześniej niż z upływem trzech lat od dnia zakończenia okresu odbywania kary.

4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.

5. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłączenie ich dotyczących.

III. ZAKAZ KONKURENCJI

§ 79

1. Członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej, nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Nie mogą oni także wykonywać usług i dostaw na rzecz Spółdzielni oraz uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność na rzecz Spółdzielni.

2. W czasie dokonywania wyborów członków Rady Nadzorczej i Zarządu, kandydaci obowiązani są złożyć jednocześnie oświadczenie, że nie zachodzi naruszenie zakazu, o którym mowa w ust. 1.

3. Naruszenie zakazu konkurencji, powoduje następujące konsekwencje:

- 1) stanowi podstawę odwołania członka Zarządu i Rady Nadzorczej,
- 2) może spowodować zawieszenie członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
- 3) powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
5. Zarząd w terminie 3 miesięcy od podjęcia uchwały w przedmiocie zawieszenia członka w czynnościach, zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej.

§ 80

1. Członek organu Spółdzielni odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, na zasadach określonych w Prawie spółdzielczym, chyba że nie ponosi winy.

2. Członek Zarządu, który:

- 1) nie zgłasza wniosku o upadłość Spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość Spółdzielni,
 - 2) nie poddaje Spółdzielni lustracji,
 - 3) nie udziela lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów,
 - 4) nie udostępnia członkom Spółdzielni dokumentów wskazanych w § 10 Statutu,
 - 5) nie zwołuje Walnego Zgromadzenia,
- podlega karze określonej w Prawie spółdzielczym

3. Członkowi organu Spółdzielni nie wolno ogłaszać danych nieprawdziwych albo przedstawiać ich organom Spółdzielni, władzom państwowym, członkom Spółdzielni lub lustratorowi pod rygorem określonym w Prawie spółdzielczym.

ROZDZIAŁ IX

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 81

Członek Zarządu lub Rady Nadzorczej winny czynu lub zaniechania przez które Spółdzielnia poniosła szkodę odpowiada za nie osobiście zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 82

1. Zmiana statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, podjętej większością 2/3 głosów.
2. Spółdzielnia jest obowiązana zgłosić do Sądu Rejonowego uchwałę o zmianie statutu w terminie 30 dni od daty jej podjęcia.

§ 83

1. Statut został uchwalony w dniu 01.03.18 przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółdzielni, Mieszkaniowej „DOMINO” w Warszawie i stanowi załącznik do Uchwały Nr 8.
2. Postanowienia Statutu obowiązują od daty wpisania do rejestru sądowego.

[Handwritten signature]