

Warszawa, 2013.11.12.

Szanowni Państwo,

Przekazujemy aktualną i obecnie obowiązującą wersję statutu Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Nowe Zjednoczenie” wraz ze zmianami zatwierdzonymi na Walnym Zgromadzeniu w dn. 2013.06.25.. Prosimy o wyrzucenie poprzednich wersji statutu, chyba że chcecie je Państwo sobie zachować jako pamiątkę historyczną naszej Spółdzielni.

Z poważaniem,

PREZES ZARZĄDU  
  
Krzysztof Korczak

WICEPREZES ZARZĄDU  
  
Andrzej Korczak

H. Klejberg

# **STATUT**

## **Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Nowe Zjednoczenie”**

**Warszawa, ul. Dobra 22/24**

wraz ze zmianami zatwierdzonymi na **Walnym Zgromadzeniu**  
**dn. 25.06.2013.** Zmiany i nowe zapisy statutu zaznaczone są  
wyłuszczoneym drukiem.

## **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### §1.

Spółdzielnia nosi nazwę: SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA „NOWE ZJEDNOCZENIE” – Warszawa, ul. Dobra 22/24.

### §2.

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Stołeczne Warszawa.

### §3.

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
  - a) prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzanie majątkiem własnym,
  - b) prowadzenie w miarę potrzeby i możliwości pomocniczej działalności w zakresie robót remontowo-budowlanych i innych,
  - c) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.

### §4.

1. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną i oświatowo-kulturalną wynikającą z zamieszkiwania we wspólnym domu lub osiedlu.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

## **II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI**

### §5.

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Członkami Spółdzielni mogą być także osoby fizyczne nie mające zdolności do czynności prawnych lub mające ograniczoną zdolność do czynności prawnych. Członkiem Spółdzielni może zostać również osoba małoletnia lub ubezwłasnowolniona, jeśli uzyskanie członkostwa jest związane z nabyciem praw własności w drodze ustawowego dziedziczenia, darowizny stwierdzonej notarialnie, o ile spółdzielcze prawo do lokalu po byłym członku wygasło. Osoby wyżej wymienione muszą również złożyć deklarację członkowską przez swoich ustawowych przedstawicieli oraz wnieść wpisowe i udział określony w statucie Spółdzielni. Osoby te nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W



Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich przedstawicieli ustawowych.

3. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która spełnia następujące warunki:
- a) podpisała deklarację członkowską i wniosła wpisowe oraz zadeklarowane udziały w wysokości i w terminie określonym przez statut Spółdzielni,
  - b) nabyła spółdzielcze prawo własności w drodze dziedziczenia, darowizny lub notarialnego aktu kupna sprzedaży zawartym z członkiem Spółdzielni albo sądowego stwierdzenia nabycia spadku,
  - c) małżonek jej jest członkiem spółdzielni, członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonek wstępujący na członka Spółdzielni musi złożyć deklarację członkowską oraz wnieść wpisowe i udział określony w statucie Spółdzielni,
  - d) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków na podstawie bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa i spełnia wszystkie przewidziane prawem i niniejszym statutem warunki,
  - e) członkiem Spółdzielni może być również osoba prawna,
  - f) jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje spółdzielnia.

## §6.

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia na członka kandydatowi, który złożył deklarację na piśmie o przystąpieniu do Spółdzielni i odpowiada wymaganiom statutu – chyba, że zachodzą po stronie kandydata takie okoliczności jak: świadome działanie na szkodę Spółdzielni, poważne wykroczenie przeciw zasadom współżycia społecznego, uporczywe naruszanie przepisów prawa spółdzielczego lub niewykonywanie istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni.

2. Osoba przystępująca do Spółdzielni staje się członkiem Spółdzielni z chwilą jej protokolarnego przyjęcia przez Zarząd Spółdzielni, stwierdzonego na podpisanej deklaracji członkowskiej i wpisaniu do rejestru członków z podaniem daty przyjęcia.

3. O decyzji odmownej Zarząd powinien zawiadomić zainteresowanego pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty decyzji. W zawiadomieniu należy podać treść decyzji wraz z uzasadnieniem oraz pouczeniem o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej Spółdzielni w ciągu 14 dni, licząc od daty otrzymania zawiadomienia przez zainteresowanego.



4. Odwołanie, o którym mowa w poprzednim punkcie, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.

#### §7.

1. Członkowi przysługuje prawo przeznaczenia części lokalu mieszkalnego na działalność gospodarczą jeżeli ta działalność nie jest uciążliwa dla współmieszkańców. Zarząd Spółdzielni powinien być poinformowany o podjęciu takiej działalności.

2. Po wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego członek Spółdzielni oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą obowiązane są do opróżnienia lokalu po trzech miesiącach od wygaśnięcia prawa, jakie do tego lokalu przysługiwało.

3. Członek Spółdzielni ma prawo czynnego udziału w życiu Spółdzielni a w szczególności prawo uczestniczenia w Walnych Zgromadzeniach z głosem decydującym oraz zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni.

#### §8.

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- a) prawo żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu,
- b) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- c) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- d) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- e) prawo do otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione! na stronie internetowej spółdzielni,
- f) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i terminach określonych w Statucie,

- g) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich urządzeń i usług Spółdzielni,
- h) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu po spełnieniu wszelkich wymogów określonych ustawą i niniejszym statutem,
- i) prawo zaskarżania do Sądu zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych na zasadach przewidzianych w ustawie.

#### §9.

Członek jest obowiązany:

- a) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały w wysokości i terminie określonym przez statut,
- b) uczestniczyć zgodnie z zasadami gospodarki Spółdzielni w spłacie kredytu zaciągniętego na remont lub modernizację budynku Spółdzielni oraz w innych zobowiązaniach finansowych,
- c) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu,
- d) uczestniczyć w kosztach związanych z działalnością społeczną oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
- e) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego zabezpieczenie, a także współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- f) stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni, a także przestrzegać przepisów prawa i zasad współżycia społecznego i regulaminu porządku domowego,
- g) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie,
- h) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- i) zawiadamiać spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- j) wykonywać również inne obowiązki określone prawem spółdzielczym, ustawą lub niniejszym statutem,
- k) poinformować Zarząd Spółdzielni o zmianie sposobu użytkowania lokalu oraz o zmianach dotyczących ilości osób korzystających z lokalu.

#### §10.

Osoby nie będące 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 mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.

### **III. WPISOWE, UDZIAŁY I WKŁADY BUDOWLANE**

#### §11.

1. Wpisowe wynosi  $\frac{1}{8}$  minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679, z 2004 r. Nr 240, poz. 2407 oraz z 2005 r. Nr 157, poz. 1314).

Udział wynosi  $\frac{1}{2}$  minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679, z 2004 r. Nr 240, poz. 2407 oraz z 2005 r. Nr 157, poz. 1314).

Zarząd Spółdzielni może zmniejszyć powyższe wielkości do 50% w przypadku, gdy mieszkanie przejmuje w drodze dziedziczenia lub darowizny członek najbliższej rodziny pierwszej grupy.

2. Członek Spółdzielni jest zobowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział.

3. Opłaty, o których mowa w ust.1 winny być wniesione wraz ze złożeniem deklaracji członkowskiej.

### **IV. ZBYCIE I UŻYWANIE LOKALI**

#### § 12.

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

2. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

3. 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.

## §13.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa.

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w punkcie poprzedzającym, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż trzy miesiące, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia podejmie uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

3. W razie śmierci członka spadkobierca powinien w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku przedstawić stwierdzenie nabycia spadku, a jeżeli postępowanie sądowe o to stwierdzenie nie zostało zakończone w tym terminie, złożyć dowód jego wszczęcia.

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.

4. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio.

5. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość uzyskaną w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.

6. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w ust.5 i zapłata przez nowego nabywcę niniejszego mieszkania ceny, o której mowa w ust. 5.

## **V. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI**

## § 14.

1. Opłaty eksploatacyjne i wpłaty na fundusz remontowy powinny być wpłacane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.

2. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem zakupu lokalu, a ustaje z ostatnim dniem miesiąca, w którym członek wraz z rodziną i osobami z nim zamieszkałymi opróżnił lokal.

3. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat obejmujących koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.



4. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, w tym z remontami i modernizacją.

Z pożytków korzystają wyłącznie członkowie Spółdzielni. Osoby nie będące członkami wpłacają równowartość kwot wydatkowanych na poprawę standardu budynku, w proporcji przypadającej na dany lokal. Nadwyżka przechodzi na fundusz remontowy przyszłych okresów.

#### §15.

Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielni z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia pobiera odsetki karne za zwłokę w dwukrotnej wysokości aktualnych odsetek ustawowych od sumy zaległych opłat.

## **VI. USTANIE CZŁONKOWSTWA I WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU**

#### § 16.

1. Członkostwo Spółdzielni ustaje na skutek:
  - a) wystąpienia członka ze Spółdzielni,
  - b) wykluczenia członka ze Spółdzielni,
  - c) wykreślenia członka z rejestru członków Spółdzielni,
  - d) śmierci członka Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi Spółdzielni.
3. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
4. Za datę wystąpienia członka Spółdzielni uważa się dzień następnny po upływie okresu wypowiedzenia.

#### § 17.

1. Członek Spółdzielni może być z niej wykluczony w przypadku:
  - a) świadomego działania na jej szkodę,
  - b) poważnego wykroczenia przeciwko ogólnym zasadom współżycia społecznego,
  - c) uporczywego naruszania przepisów statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni, a w szczególności nie wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,
  - d) jeżeli pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód, niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego

korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,

- e) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd lub inne władze w sprawach związanych z działalnością spółdzielni.

2. Decyzję o wykluczeniu członka Spółdzielni lub wykreśleniu z rejestru członków podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni. Na posiedzenia, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia z rejestru Rada Nadzorcza powinna zaprosić zainteresowanego członka. Jeżeli członek nie przybędzie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez jego udziału.

3. O wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni należy zawiadomić zainteresowanego listem poleconym w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji. W zawiadomieniu należy podać uzasadnienie oraz tryb i termin wniesienia odwołania.

4. Wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków staje się skuteczne z dniem doręczenia zawiadomienia o decyzji Rady Nadzorczej. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu ma moc prawną doręczenia.

5. Zmarłego członka wykreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

#### §18.

1. Osobie wykluczonej ze Spółdzielni lub wykreślonej z rejestru członków przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru oraz prawo popierania na Walnym Zgromadzeniu tego odwołania.

2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, o ile zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

3. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym przez niego adresem.

#### § 19.

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą należności, o których mowa w art. 4 ust.1, 1<sup>1</sup> i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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.



2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. 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.
4. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17<sup>11</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
5. Własnościowe prawo do lokalu wygasa z upływem sześciu miesięcy od dnia ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć członka, chyba, że członek przed upływem tego terminu wskaże osobę, której zbył prawo. W tym przypadku prawo wygasa, gdy odmowa przyjęcia tej osoby na członka Spółdzielni stanie się ostateczna a od dnia ustania członkostwa upłynęło sześć miesięcy. Nabywca może w ciągu trzech miesięcy od dnia doręczenia mu zawiadomienia o ostatecznej odmowie Spółdzielni wystąpić do sądu o nakazanie przyjęcia go w poczet członków Spółdzielni. W razie wykluczenia lub wykreślenia członka, termin sześciu miesięcy biegnie od dnia, w którym decyzja o pozbawieniu członkostwa stanie się ostateczna.
6. Spadkobierca nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską wraz ze stwierdzeniem nabycia spadku, a gdy spadkobierców jest kilku – wraz z dowodem, że przypadło mu własnościowe prawo do lokalu na mocy działu spadku.

## **VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI**

### § 20.

1. Organami Spółdzielni są:
  - a) Walne Zgromadzenie,
  - b) Rada Nadzorcza,
  - c) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. a, b, c, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów. Jeżeli w wyniku wyborów, dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc w organie Spółdzielni, zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami według w/w zasad.



4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni 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.

## §21.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
  - a) Rady Nadzorczej,
  - b) przynajmniej jednej dziesiątej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwały które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
7. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie.
8. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
9. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
10. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać:



Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

11. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 11, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

12. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

13. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

14. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo winno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i złożone przed rozpoczęciem obrad Walnego Zgromadzenia. Zapytanie o ewentualny udział pełnomocników wraz z prośbą o okazanie stosownych dokumentów musi się znaleźć w jednym z pierwszych punktów porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

Dokumenty udzielonych pełnomocnictw muszą być dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.

Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

Osoba małoletnia oraz osoba ubezwłasnowolniona bierze udział przez swojego przedstawiciela ustawowego.

**Członek Zarządu nie może pełnić roli pełnomocnika.**

15. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów i mieszkań.

16. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym główna księgowa lub główny księgowy, projektanci, konsultanci i inni eksperci zaproszeni przez organy Spółdzielni, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

## §22.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni należy:

- a) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- b) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych Zarządu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium Zarządowi,
- c) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,



- d) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- e) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć,
- f) podejmowanie uchwał w sprawach nabywania lub obciążania nieruchomości, zbycia lub nabycia innych środków trwałych o wartości ustalonej uchwałą Walnego Zgromadzenia,
- g) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszków na remonty,
- h) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej i Zarządu, w tym Prezesa Zarządu oraz wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- i) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
- j) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia Spółdzielni, podziału, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- k) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- l) uchwalanie zmian statutu Spółdzielni,
- m) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- n) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji oraz występowania z nich.

### § 23.

1. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej Spółdzielni i do Zarządu oraz odwołania członków tych organów. Na żądanie jednej piątej liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad z wyłączeniem wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia.
2. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca.
3. Otwierający obrady zarządza wybór prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz i co najmniej dwóch asesora. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Szczegółowy tryb prowadzenia obrad, przeprowadzania wyborów oraz odwoływania członków Rady Nadzorczej i Zarządu – określa regulamin Walnego Zgromadzenia.



5. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia i sekretarza – protokolanta.
6. Protokoły Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni.
7. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.

#### §24.

1. Rada Nadzorcza składa się od trzech do sześciu członków, wybieranych spośród członków Spółdzielni w głosowaniu tajnym na Walnym Zgromadzeniu na okres trzech lat.
2. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni na jego miejsce – do końca kadencji – wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybrani ponownie.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
4. W skład Rady Nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

#### §25.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
  - a) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
  - b) zrzeczenia się mandatu,
  - c) ustania członkostwa w Spółdzielni,
  - d) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.

#### § 26.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- a) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni,
- b) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności Spółdzielni,
- c) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
- d) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,



- e) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- f) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu Spółdzielni, składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- g) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członków z rejestru członków Spółdzielni,
- h) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach, określonych w statucie Spółdzielni, to jest, gdy Walnego Zgromadzenia nie zwoła w terminie Zarząd Spółdzielni,
- i) uchwalanie regulaminu Zarządu Spółdzielni,
- j) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkami Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach – do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej.
- k) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalanie wysokości opłat za używanie lokali oraz za korzystanie z innych usług i urządzeń Spółdzielni.
- l) **zawieszenie członka, w tym Prezesa Zarządu – w formie uchwały, w trakcie trwania kadencji o ile jego działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub statutu. Decyzja taka wchodzi w życie z dniem podjęcia. Rada zawieszając w czynnościach członka zarządu podejmuje uchwały niezbędne do prawidłowego prowadzenia działalności spółdzielni oraz zwołuje niezwłocznie Walne Zgromadzenie. Członka zawieszzonego powiadamia się niezwłocznie w formie pisemnej o jego zawieszeniu z podaniem przyczyn zawieszenia.**

#### §27.

Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swej działalności, w którym między innymi podaje wyniki przeprowadzonych kontroli oraz ocenę rocznych zamknięć rachunkowych.

#### §28.

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

#### §29.

1. Dla sprawniejszego wykonywania statutowych zadań Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza oraz powołuje ze swego składu Komisję Rewizyjną a w miarę potrzeby inne komisje – stale jak też doraźne dla opracowania określonych zagadnień.



2. Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowy zakres działania, tryb obradowania, jak też podejmowania uchwał oraz ustala inne organizacyjne sprawy Rady Nadzorczej.

### §30.

Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie jednak przysługują im diety za udział w posiedzeniach. Wysokość diet ustala Walne Zgromadzenie.

### §31.

1. Zarząd kieruje bezpośrednio działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z trzech do pięciu osób wybranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie na okres trzech lat. Jeśli w głosowaniu Zarządu uczestniczą cztery osoby i ilość głosów rozkłada się w stosunku 2:2, to decydujący jest głos prezesa, lub pod jego nieobecność – viceprezesa.
3. Ustępujący członkowie Zarządu mogą być wybierani ponownie na następną kadencję.

### §32.

1. Do zakresu działania Zarządu należy:
  - a) wydawanie decyzji w sprawach członkowskich,
  - b) sporządzanie projektów planów gospodarczych i finansowych,
  - c) prowadzenie gospodarki Spółdzielni zgodnie z zatwierdzonymi planami i wykonywanie niezbędnych czynności z tym związanych organizacyjnych i finansowych,
  - d) zabezpieczanie majątku Spółdzielni, sporządzanie rocznych zamknięć finansowych i przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu,
  - e) sporządzanie projektów podziału nadwyżki bilansowej lub sposobów pokrycia strat bilansowych,
  - f) opracowanie projektu rozliczeń kosztów gospodarki Spółdzielni oraz wysokości opłat za używanie lokali oraz za inne świadczenia i usługi – do przedłożenia Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków,
  - g) współdziałanie z organami władzy terenowej oraz z organizacjami spółdzielczymi i społecznymi.
2. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków, w którym odnotowuje ich imiona i nazwiska, PESEL, miejsca zamieszkania, wysokość wniesionych udziałów i zmiany tych danych, daty przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.

## § 33.

1. Zarząd może ustanowić pełnomocnika lub pełnomocników do dokonywania określonego rodzaju czynności szczególnych oraz może zatrudnić kierownika Spółdzielni, udzielając mu stosownych pełnomocnictw. Zatrudnienie kierownika Spółdzielni wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Kierownik Spółdzielni nie może wydawać decyzji w sprawach zastrzeżonych do kompetencji Zarządu – w sprawach członkowskich, ochrony majątku, sporządzania sprawozdań, przeznaczania wyniku bilansowego.
3. Kierownik Spółdzielni składa Zarządowi okresowe sprawozdanie z realizacji zadań.

## §34.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia woli, o których mowa w p. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

## §35.

Regulamin uchwalony dla Zarządu przez Radę Nadzorczą powinien określać podział czynności między członków Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

## **VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI I RACHUNKOWOŚĆ**

## §36.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem
3. Zysk spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe, wynikające z odrębnych przepisów ustawowych stanowi nadwyżkę bilansową
4. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Co najmniej 5 % nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli ten fundusz nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.
5. Straty Spółdzielni pokrywane są w pierwszej kolejności funduszem zasobowym, a w części przekraczającej fundusz zasobowy w kolejności funduszem udziałowym i funduszem remontowym.
6. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat eksploatacyjnych



zwiększa odpowiednio przychody( różnica dodatnia z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi) lub koszty eksploatacji ( różnica ujemna z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi) nieruchomości w roku następnym.

### §37.

1. Fundusze Spółdzielni składają się z funduszu udziałowego, zasobowego, funduszu na remonty oraz w miarę potrzeby z innych funduszy specjalnego przeznaczenia.
2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni oraz właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni.

### § 38.

W sprawach finansowych nie uregulowanych postanowieniami statutu obowiązują zasady gospodarki finansowej spółdzielni mieszkaniowych ustalone na podstawie przepisów Ustawy – Prawo Spółdzielcze.

### §39.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Sprawozdanie roczne finansowe Spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
4. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
5. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni , łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.
6. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata , a w okresie likwidacji corocznie poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.

## §40.

1. Pozostały po likwidacji Spółdzielni majątek Spółdzielni, z zachowaniem przepisów art. 125 Prawa Spółdzielczego, zostanie podzielony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.
2. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.

**IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. W sprawach nie objętych niniejszym statutem obowiązują przepisy Ustawy z dnia 6 września 1982 - prawo spółdzielcze wraz z późniejszymi zmianami oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 – Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z późniejszymi zmianami.

PREZES ZARZĄDU  
  
Krzysztof Korczak

WICEPREZES ZARZĄDU  
  
Andrzej Korczak

H. Klejberg

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA  
„Nowe Zjednoczenie”  
00-388 Warszawa, ul. Dobra Nr 22/24  
NIP 525-10-07-019