

**UCHWAŁA NR 10 /2019**  
**Walnego Zgromadzenia**  
**Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Drogowiec-Kabaty” w Warszawie**  
**z dnia 13.06.2019 r.**

**w sprawie zmiany Statutu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Drogowiec-Kabaty”  
w Warszawie.**

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 10) Ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (t.j. z dnia 20 lipca 2017 r., Dz.U. z 2017r. poz. 1560 z późniejszymi zmianami), Walne Zgromadzenie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Drogowiec-Kabaty” w Warszawie postanawia:

§ 1

Zmienić § 33 ust. 2 Statutu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Drogowiec-Kabaty” w Warszawie poprzez przyjęcie nowej treści:

2. Zarząd składa się z 2 do 4 osób wybranych przez Walne Zgromadzenie. W skład Zarządu wchodzi: Prezes i Wiceprezes oraz ewentualnie 1 lub 2 Członków Zarządu.

§ 2

1. Tekst jednolity Statutu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały zastąpi dotychczasową treść Statutu oraz będzie obowiązywał od dnia ujawnienia zmian w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

2. Zarząd w terminie określonym w przepisach ustawy Prawo spółdzielcze na zasadach określonych w przepisach o Krajowym Rejestrze Sądowym przedłoży temuż Rejestrowi wniosek o ujawnienie zmian Statutu w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia ze skutecznością od ujawnienia zmiany Statutu w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

*Załącznik nr ... do uchwały  
Walnego Zgromadzenia  
SBM „DROGOWIEC-KABATY”  
w dniu 13.06.2019r*

**STATUT**  
**Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Drogowiec – Kabaty”**  
**w Warszawie**

**I. Postanowienia ogólne**

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Drogowiec-Kabaty” (zwana dalej: „Spółdzielnią”).
2. Spółdzielnia może używać skrótu nazwy SBM „Drogowiec-Kabaty”.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa, ul. R. Mielczarskiego 5.
2. Spółdzielnia działa na terenie Warszawy i woj. mazowieckiego.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

1. Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze z późniejszymi zmianami (zwaną dalej: „Prawem spółdzielczym”), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami oraz innych ustaw i niniejszego Statutu, jak również regulaminów wydanych na podstawie Statutu.
2. Spółdzielnia może zakładać i przystępować do związków rewizyjnych oraz związków gospodarczych.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz innych potrzeb gospodarczych, socjalnych i kulturalnych wynikających z zamieszkania we wspólnym osiedlu lub jednym budynku, poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem przeważającej działalności Spółdzielni jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
3. Przedmiotem pozostałej działalności Spółdzielni jest:
  - 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
  - 2) działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie;
  - 3) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach.

4. Dla realizacji swoich zadań Spółdzielnia może prowadzić działalność w następującym zakresie:
- 1/ realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
  - 2/ roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
  - 3/ rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę
  - 4/ wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych
  - 5/ wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych
  - 6/ pozostałe specjalistyczne roboty budowlane
  - 7/ kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
  - 8/ wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
  - 9/ działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie
  - 10/ działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach
- Działalność, której podjęcie wymaga zgodnie z obowiązującymi przepisami uzyskania koncesji lub zezwoleń właściwych organów, zostanie podjęta po ich uzyskaniu.

## II. Członkowie, ich prawa i obowiązki

### § 5

1. Członkiem spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
  - 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 2) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługuje im wspólnie.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
4. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
  - 1) nabycia ekspektatywy własności;
  - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 12 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
6. Jeżeli okoliczności określone w poprzednich ustępach zaistniały przed 9.09.2017r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo 9.09.2017r.
7. W przypadkach określonych w poprzednich ustępach Zarząd spółdzielni na podstawie odpisów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
8. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w powyższych ustępach.

9. Osoba o której mowa w powyższych ustępach jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w powyższych ustępach, do złożenia w formie pisemnej formularza rejestracyjnego zawierającego następujące jego dane:

- 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
- 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
- 3) miejsce zamieszkania, stan cywilny, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
- 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
- 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2, zobowiązanych do wnoszenia opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania do Spółdzielni;
- 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
- 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.

10. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 9. członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane zgłoszone przez członka są aktualne.

11. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

12. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana staje się członkiem spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.

## § 6

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta z zastrzeżeniem ust. 12.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Stanowiącej załącznik do Statutu.
5. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.

6. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego
  - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
  - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
  - 3) miejsce zamieszkania, stan cywilny, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
  - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
  - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2, zobowiązane do wnoszenia opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania do Spółdzielni;
  - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
  - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
7. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o zmianie danych określonych w deklaracji uznaje się, że dotychczasowe zgłoszone dane są aktualne.
8. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
9. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
10. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
11. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia, i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
12. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Zarząd Spółdzielni. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
13. Jeżeli prawo określone w ust. 12 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 12. i pozostają członkami spółdzielni.
14. Najemca nie może być członkiem Spółdzielni.

## § 7

W zakresie ustalonym postanowieniami Statutu członek ma prawo do:



- 1/używania i korzystania z nabytych: lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu lub miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.
  - 2/używania i korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich innych urządzeń i usług Spółdzielni,
  - 3/ brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni, a w szczególności uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu z głosem decydującym,
  - 4/ zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
  - 5/ zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu, bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie jej członka,
  - 6/ otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, rocznych sprawozdań finansowych, z tym że koszty sporządzenia odpisów i kopii powyższych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
- Nadto członek ma czynne i bierne prawo wyborcze.

## § 8

Członek obowiązany jest w szczególności:

- 1/wnieść wkład budowlany w przypadkach wymaganych przez prawo,
- 2/uczestniczyć zgodnie z zasadami gospodarki finansowej Spółdzielni w spłacie kredytu zaciągniętego na budowę oraz na remont i w innych jej zobowiązaniach, uiszczać opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w części przypadającej na jego lokal oraz za korzystanie ze świadczeń i usług Spółdzielni nie związanych bezpośrednio z używaniem lokalu,
- 3/ dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i o jego zabezpieczenie,
- 4/ stosować się do postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 5/ uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu lub stanowiska garażowego,
- 6/ zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka i innych dokumentach, a w szczególności o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu oraz innych zmianach mających wpływ na wysokość kosztów eksploatacji,
- 7/ zawiadomić Spółdzielnię o zamiarze przeprowadzeniu remontu lokalu jeżeli zakres remontu wymaga zgłoszenia organowi nadzoru budowlanego to jest gdy obejmuje zmianę lub wymianę elementów konstrukcyjnych lub instalacji gazowej w lokalu,
- 8/ do odpowiedzialności za zachowania i szkody wyrządzone przez osoby przebywające i korzystające z lokalu do którego przysługuje mu prawo.

## § 9

1. Wnioski w sprawach ze stosunku członkostwa powinny być rozstrzygane przez Zarząd w ciągu 2 miesięcy od daty ich złożenia, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

2. Od decyzji Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa przysługuje członkowi odwołanie do Rady w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.
3. Od decyzji Rady podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo do odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania decyzji. Odwołania powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu
4. Organ odwoławczy rozpatrzy odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami
5. Odpis uchwały organu odwoławczego doręcza się członkowi wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty podjęcia uchwały.

### III. Wkłady budowlane, wpisowe i udziały członkowskie

#### § 10

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 9.09.2017r. wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 9.09.2017r. to w przypadku ustania członkostwa były członek spółdzielni może żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
5. Spółdzielnia zwraca udział w nominalnej wysokości z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
7. Wpisowe wniesione do 9.09.2017r. nie podlega zwrotowi.

### IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

#### § 11

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia członka będącego właścicielem,
2. likwidacji Spółdzielni,
3. skreślenia w przypadku śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania.
4. okoliczności określonych w § 13.

#### § 12

1. Członek będący właścicielem może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie, za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się dzień następny po upływie okresu wypowiedzenia.

### § 13

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie.

2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.

3. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.

4. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

5. Członek spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017r. nie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

6. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1 – 5 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

### § 14

Członka zmarłego skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła jego śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

### § 15

Po wygaśnięciu prawa do zajmowanego lokalu członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy.

### § 16

Do czasu opróżnienia lokalu były członek względnie osoby reprezentujące jego prawa obowiązane są uiszczać opłaty za używanie lokalu i inne świadczenia Spółdzielni.



## V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

### § 17

Organami spółdzielni są:

1. Walne Zgromadzenia
2. Rada Nadzorcza
3. Zarząd

### § 18

1. Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu dokonywane są w głosowaniu tajnym przy zwykłej większości głosów spośród nieograniczonej liczby kandydatów

Odwołanie członka organu następuje w głosowaniu tajnym.

2. W przypadku ustania członkostwa lub rezygnacji z pełnionych funkcji w organach Spółdzielni powodującego brak quorum do podjęcia przez Radę uchwał lub niemożności reprezentowania przez Zarząd Spółdzielni - na żądanie Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub w przypadku braku Przewodniczącego uchwałą Zarządu - zwołuje się walne zgromadzenie w celu przeprowadzenia wyborów uzupełniających.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Radę Nadzorcą i Zarząd Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

#### A. WALNE ZGROMADZENIE

### § 19

1. Walne Zgromadzenie członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek (osoba fizyczna) może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo winno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Formularz pełnomocnictwa stanowi załącznik do Statutu.
6. Członek spółdzielni może uczestniczyć osobiście na Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
7. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
8. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez Zarząd, który decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału.
9. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia zgodnie z porządkiem obrad.
10. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.

11. Osoby prawne reprezentowane są na Walnym Zgromadzeniu przez pełnomocnika. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
12. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
13. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
14. Warunkiem uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu jest okazanie dokumentów uprawniających do udziału oraz dokumentów tożsamości.
15. W Walnym Zgromadzeniu bierze udział Zarząd Spółdzielni.
16. W prezydium i komisjach mogą działać wyłącznie członkowie Spółdzielni.
17. Do czasu wyboru Komisji mandatowo-skrutacyjnej głosy liczą osoby wskazane przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.
18. Każdy członek ma jeden głos.
19. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związków Rewizyjnych, Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni przez Zarząd goście.
20. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo brać udział zaproszone osoby bez prawa głosu.

## § 20

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej i Zarządu oraz wybór delegatów na Zjazd Związku,
2. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz wieloletnich planów gospodarczo-finansowych,
3. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
4. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu,
5. ustalanie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć,
6. podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy specjalnego przeznaczenia,
7. rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych bilansów oraz podejmowanie uchwał w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
  - 2/ podejmowanie uchwał w związku z oceną po lustracyjną działalności Spółdzielni lub jej likwidacji,
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub jej likwidacji,
9. uchwalanie zmian statutu Spółdzielni,
10. rozpatrywanie odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego,
12. upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,

13. udzielenie zgody Zarządowi Spółdzielni na zaciąganie jakichkolwiek pożyczek i kredytów od instytucji finansowych.

#### § 21

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz do roku w terminie 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego, ponadto na żądanie Rady Nadzorczej lub przynajmniej jednej dziesiątej, nie mniej jednak niż trzech członków, wyrażone w podpisany przez nich wniosku. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się odbyć przed upływem czterech tygodni od daty zgłoszenia żądania.
2. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminach określonych w ust. 1 – zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
3. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia – w myśl postanowień ust.1 – mogą również żądać zamieszczenia spraw na porządku obrad Walnego Zgromadzenia, jak również zgłaszać projekty uchwał. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Żądanie takie powinno być zgłoszone co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań uprawnionych do tego podmiotów, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni. Przez przygotowanie pod względem formalnym rozumie się analizę prawną i ekonomiczną dopuszczalności podjęcia uchwały. W przypadku braku kompetencji Walnego Zgromadzenia do podjęcia uchwały, Zarząd nie umieszcza jej projektu w porządku obrad.

#### § 22

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, członkowie Spółdzielni oraz związek rewizyjny i Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni pisemnie co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad. Członkowie są zawiadamiani o Walnym Zgromadzeniu poprzez wysłanie pocztą elektroniczną lub doręczenie do skrzynki pocztowej oraz wywieszenie kopii zawiadomienia na tablicach informacyjnych w zasobach Spółdzielni.
2. W przypadku wniesienia do porządku obrad dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być wyłożony w siedzibie Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

#### § 23

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca.
2. Otwierający obrady zarządza wybór prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz i jeden asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

#### § 24

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członka w terminach i sposób określony w § 22 i § 23. Porządek obrad opracowany przez Zarząd i umieszczony w zawiadomieniu oraz zmieniony w wyniku zgłoszonych przez członków projektów uchwał, żądań i poprawek jest odczytywany po otwarciu obrad.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia są podejmowane zwykłą większością oddanych głosów, chyba że Prawo spółdzielcze, ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale oraz wstrzymujące się. Przez wstrzymujących od głosu rozumie się osoby biorące udział w głosowaniu, które podniosły mandat w chwili wezwania Przewodniczącego – kto się wstrzymał.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej i Zarządu oraz odwołania członków tych organów, które dokonywane jest w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. 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.

#### § 25

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia:
  - 1) prowadzi obrady
  - 2) udziela i odbiera głos
  - 3) ogranicza czas wypowiedzi do 5 minut w jednej sprawie
  - 4) pilnuje realizacji porządku obrad
  - 5) ogłasza przerwę
  - 6) zamyka obrady.
2. Porządek obrad opracowany przez Zarząd i umieszczony w zawiadomieniu oraz zmieniony w wyniku zgłoszonych przez członków projektów uchwał, żądań i poprawek jest odczytywany po otwarciu obrad.
3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu według następujących zasad:
  - 1) członek Spółdzielni zgłasza się do Przewodniczącego
  - 2) Przewodniczący podejmuje decyzję o udzieleniu głosu według kolejności zgłoszeń z pierwszeństwem członków Rady Nadzorczej i Zarządu

- 3) Członek podchodzi do mównicy, przedstawia się poprzez wskazanie imienia i nazwiska oraz numeru mandatu
- 4) Członek rozpoczyna wypowiedź.

#### § 26

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów ze swego grona Komisję mandatowo-skrutacyjną w składzie 2 osób. W przypadku braku możliwości wyboru Komisji mandatowo-skrutacyjnej jej funkcje przejmuje prezydium.
2. Do zadań Komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:
  - a) sprawdzenie listy obecności,
  - b) sprawdzenie zdolności Walnego Zgromadzenia do podejmowania prawomocnych uchwał,
  - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
  - d) sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej (w przypadku gdy porządek obrad przewiduje wybór członków Rady Nadzorczej).
3. Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
4. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący otwiera dyskusję, udzielając głosu uczestnikom zgromadzenia w kolejności zgłoszeń.
5. Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni może być udzielony głos poza kolejnością w przypadku kierowania do nich interpelacji. Dotyczy to również obecnych przedstawicieli Krajowej Rady Spółdzielczej i związku rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona .
6. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, jeżeli odbiega on od przedmiotu dyskusji. Osobom nie stosującym się do tych uwag przewodniczący może odebrać głos. Przewodniczący może nie udzielić lub odebrać głos osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności w sprawach:
  - 1) sposobu głosowania,
  - 2) głosowania bez dyskusji,
  - 3) zakończenia dyskusji,
  - 4) zarządzenia przerwy,
  - 5) kolejności i sposobu uchwalania wniosków.
8. Wnioski formalne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
9. Po zakończeniu dyskusji – jeżeli porządek obrad wskazuje na podjęcie uchwały - przewodniczący zarządza głosowanie.
10. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie wyklucza celowość głosowania wniosków pozostałych.

11. Członkowie Spółdzielni zgłaszają kandydatów do Rady Nadzorczej w terminie 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem.
12. Zgłoszenie kandydatur na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem imienia i nazwiska kandydata.
13. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
14. Do zgłoszenia należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje o braku przeciwwskazań ustawowych i statutowych na kandydowanie.
15. Zarząd sporządza karty wyborcze członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
16. Członkowie Komisji Mandatowo Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
17. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo Skrutacyjnej.
18. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
19. Głos jest nieważny, jeżeli karta wyborcza:
  - a. zawiera nazwisko lub nazwiska osoby lub osób dopisanych maszynowo lub ręcznie przez głosującego z poza oficjalnej listy kandydatów,
  - b. jest przekreślona,
  - c. zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
20. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
21. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
22. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się wybory spośród tych kandydatów.
23. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.
24. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

## § 27

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:

- a) po wyczerpaniu porządku obrad,
- b) gdy Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o zakończeniu obrad mimo niewyczerpania porządku obrad.

## § 28

1. Obrady Walnego Zgromadzenia są protokolowane. Protokół podpisuje przewodniczący i sekretarz.
2. Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane w statucie rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym.
3. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

## **B. RADA NADZORCZA**

### § 29

Rada Nadzorcza składa się z 4 członków

### § 30

1. Członkowie Rady Nadzorczej są wybierani spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat przez Walne Zgromadzenie.
2. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni na jego miejsce – z zastrzeżeniem § 18 ust 2 - do końca okresu kadencji – wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
3. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybierani ponownie, jednakże nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
4. Przed upływem kadencji Walne Zgromadzenie może odwołać członka Rady Nadzorczej większością 2/3 głosów.
5. Kadencja Rady, o której mowa w pkt. 1, kończy się z wyborem nowej Rady Nadzorczej.
6. W przypadku zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności z powodu naruszenia zakazu działalności konkurencyjnej najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania zawieszzonego członka.

### § 31

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
  - 1/ nadzór i kontrola działalności Spółdzielni,
  - 2/ rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz skarg i zażaleń na działalność Zarządu,
  - 3/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie § 21 ust.2,
  - 4/ podejmowanie uchwał co do wszelkich czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkami Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej,
  - 5/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości,
  - 6/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 7/ uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalanie wkładów budowlanych,

- 8/ uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalanie opłat za używanie lokali oraz za korzystanie z innych usług i urządzeń Spółdzielni, po przedstawieniu projektu przez Zarząd,
  - 9/ uchwalanie szczegółowych zasad używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców,
  - 10/ uchwalanie szczegółowych zasad zawierania umów w sprawie budowy lokali oraz garaży wielostanowiskowych
  - 11/ uchwalanie rocznych planów gospodarczych i remontowych.
2. Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania ze swojej działalności; w sprawozdaniach powinno być przedstawione m.in. wyniki kontroli i ocena rocznych zamknięć rachunkowych Spółdzielni.
  3. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać odpowiednio stan majątku Spółdzielni.

#### § 32

1. Dla sprawniejszego wykonywania zadań Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza.
2. Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej.

### C. ZARZĄD

#### § 33

1. Zarząd kieruje bezpośrednio działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 2 do 4 osób wybranych przez Walne Zgromadzenie. W skład Zarządu wchodzi: Prezes i Wiceprezes oraz ewentualnie 1 do 2 Członków Zarządu.

#### § 34

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i czynności nie zastrzeżonych w ustawie oraz w Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
  - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków,
  - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczo – finansowych i innych planów działalności Spółdzielni,
  - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych oraz finansowych,
  - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni, sporządzanie rocznych bilansów oraz przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu,
  - 5) współdziałanie z organami władzy terenowej oraz organizacjami spółdzielczymi i społecznymi,
2. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

#### § 35



Zarząd może ustanowić pełnomocnika lub pełnomocników do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

#### § 36

Oświadczenie woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają przez swoje podpisy pod nazwą Spółdzielni dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego uprawniona /pełnomocnik Zarządu/. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

#### § 37

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, PESEL, oraz miejsce zamieszkania /w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę/, wysokość zadeklarowanych i wniesionych do 9.09.2017 r. udziałów, wysokość wniesionych wkładów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustanie. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

#### § 38

Tryb pracy Zarządu, sprawy zatwierdzone do decyzji kolegialnych, sposób i warunki podejmowania uchwał określa Regulamin Zarządu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

#### § 39

Zarząd Spółdzielni powinien wydać każdemu członkowi na jego żądanie odpis obowiązującego Statutu i regulaminów wydanych na podstawie Statutu oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji oraz rocznych sprawozdań finansowych, przy czym koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu oraz regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

### VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

#### § 40

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Podstawę działalności Spółdzielni stanowią roczne plany gospodarcze i plany remontów opracowane przez Zarząd Spółdzielni i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą a także wieloletnie plany remontowe zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie

#### § 41

Fundusze Spółdzielni składają się z:

1. funduszu udziałowego

2. funduszu zasobowego
3. funduszu wkładów budowlanych
4. Funduszu remontowego
5. funduszy celowych

#### § 42

1. Straty Spółdzielni pokrywane są w pierwszej kolejności funduszem zasobowym, a w części przekraczającej fundusz zasobowy, funduszem udziałowym i innymi funduszami celowymi.
2. Straty Spółdzielni wynikające z kosztów i odsetek kredytu remontowego pokrywane są z funduszu remontowego.
3. Nadwyżka z działalności wynikowej może być przeznaczona na:
  - 1) uzupełnienie finansowania gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zakresie obciążającym członków Spółdzielni,
  - 2) zwiększenie funduszu remontowego lub na finansowanie działań technicznych, którymi objęte jest mienie Spółdzielni,
  - 3) zwiększenie funduszu zasobowego,
  - 4) inne cele związane z działalnością prowadzoną przez Spółdzielnię.

#### § 43

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Sprawozdanie roczne powinno być wyłożone w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrzone.
4. Każdy członek Spółdzielni może zapoznać się z nim i dokonać odpisu.

#### § 44

Byłym członkom Spółdzielni nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni.

#### § 45

1. Wysokość i zasady ustalania i wnoszenia opłat, z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali oraz nieruchomości wspólnych jest ustalana na podstawie „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, lokali usługowych i garaży oraz ustalania opłat za ich użytkowanie” uchwalanego przez Radę Nadzorczą.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą mediów (energia cieplna, woda), jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

3. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. O zmianie wysokości opłat zależnych (w szczególności eksploatacji) Zarząd Spółdzielni jest obowiązany zawiadomić po podjęciu uchwały przez Radę Nadzorczą, osoby zobowiązane do ich wnoszenia co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
5. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, wody oraz odbioru ścieków, opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Wysokość opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni określa Zarząd.
6. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
7. Opłaty, z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali przeznacza się wyłącznie na cele określone w tym przepisie. Opłaty, o których mowa w z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali należy uiszczać co miesiąc z góry do dnia 10 każdego miesiąca, od niewpłaconych w tym terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.

#### § 46

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
  - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
  - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości,rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

*K.S. BLO*

4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14. dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 3.
5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej od 1.07.2000 r. przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowanego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 3.
7. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

#### § 47

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

#### § 48

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu dokonuje Spółdzielnia w imieniu członków Spółdzielni.
3. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24<sup>1</sup> i art. 26 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.
5. Właściciele lokali będący członkami udzielają Spółdzielni upoważnienia do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

#### § 49

1. Spółdzielnia doręcza pisma wymagające dowodu doręczenia przez swoich pracowników

lub osoby upoważnione na adres lokalu w zasobach Spółdzielni. Jeżeli jest to niemożliwe, pisma doręcza przez operatora pocztowego lub firmę kurierską na adres lokalu w zasobach Spółdzielni lub na wskazany przez uprawnionego adres do doręczeń. Odbierający pismo potwierdza doręczenie swym podpisem ze wskazaniem daty doręczenia. W razie niemożności doręczenia przez operatora publicznego, przechowuje on pismo przez okres czternastu dni w swojej placówce pocztowej. Zawiadomienie o pozostawieniu pisma wraz z informacją o możliwości jego odbioru w terminie czternastu dni licząc od dnia umieszczenia zawiadomienia w oddawczej skrzynce pocztowej. W przypadku niepodjęcia przesyłki w terminie siedmiu dni, pozostawia się powtórne zawiadomienie o możliwości odbioru przesyłki w terminie nie dłuższym niż czternaście dni od daty pierwszego zawiadomienia. Doręczenie uważa się za dokonane z upływem ostatniego dnia, a pismo pozostawia się w aktach Spółdzielni.

2. Pisma nie wymagające dowodu doręczenia, w szczególności wypowiedzenia opłat i rozliczenia mediów, wrzuca się do skrzynek oddawczych adresatów w budynkach Spółdzielni.
3. Spółdzielnia zawiadamia członków o zmianach wewnętrznych aktów normatywnych Spółdzielni dotyczących ogółu członków przez wyłożenie zmian w siedzibie Spółdzielni.

## VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 50

W sprawach nieuregulowanych w Statucie mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r – Prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych

### § 51

1. Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany treści statutu wchodzi w życie z dniem jego wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego i obowiązuje wszystkich członków Spółdzielni.
2. Zmiany Statutu nie naruszają praw nabytych.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Załącznik – formularz pełnomocnictwa

Warszawa, dnia .....

### PEŁNOMOCNICTWO

Ja .....  
któremu/ej przysługuje prawo do lokalu nr. .... przy ulicy  
..... w  
zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Drogowiec - Kabaty” w Warszawie  
upoważniam .....  
legitymującego/ą się dowodem osobistym nr ....., PESEL  
.....  
do udziału w moim imieniu w pełnym zakresie w Walnym Zgromadzeniu Członków  
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Drogowiec - Kabaty” w Warszawie w dniu  
.....

.....

/własnoręczny podpis/

BL

Załącznik – formularz deklaracji członkowskiej

.....  
/nazwisko i imiona/

.....  
/PESEL/

.....  
/adres lokalu w zasobach Spółdzielni .../

.....  
/miejsce zamieszkania oraz ewentualnie adres do korespondencji/

.....  
/stan cywilny/

nr tel. .... email.....

**DEKLARACJA**  
**przystąpienia do Spółdzielni**

Ja niżej podpisana/y, oświadczam, że przysługuje mi samodzielnie/ wspólnie z małżonkiem ..... prawo odrębnej własności nr ... przy ul. .... w .....

W związku z powyższym wnoszę na podstawie art. 3 ust. 31 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 1222 ze zm.) o przyjęcie mnie w poczet członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Drogowiec - Kabaty” w Warszawie z siedzibą w Warszawie.

Oświadczam, że zapoznałam/em się z treścią statutu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Drogowiec - Kabaty” w Warszawie i zobowiązuję się do jego przestrzegania.

Oświadczam, że w lokalu zamieszkuję ( korzystają ):

1. ...., data urodzenia .....
2. ...., data urodzenia .....
3. ...., data urodzenia .....
4. ...., data urodzenia .....

W przypadku zmiany powyższych danych zobowiązuję się do poinformowania Spółdzielni w formie pisemnej w terminie siedmiu dni.

Warszawa, dnia ..... /własnoręczny podpis/

Przyjęty na członka Spółdzielni uchwałą Zarządu nr ..... protokół nr ..... z dnia .....

/pieczęć Spółdzielni – podpisy Zarządu/

Załącznik – formularz rejestracyjny

.....  
/nazwisko i imiona/  
.....  
/data i miejsce urodzenia/  
.....  
/adres lokalu w zasobach Spółdzielni .../  
.....  
/miejsce zamieszkania oraz ewentualnie adres do korespondencji/  
.....  
/stan cywilny/  
nr tel. .... email.....

**FORMULARZ REJESTRACYJNY**

**Członka Spółdzielni**

Ja niżej podpisana/y, oświadczam, że przysługuje mi wyłącznie/ wspólnie z małżonkiem ..... prawo ..... nr ... przy ul. .... w .....

Oświadczam, że zapoznałam/em się z treścią statutu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Drogowiec - Kabaty” w Warszawie i zobowiązuję się do jego przestrzegania.

Oświadczam, że w lokalu zamieszkują ( korzystają ):

....., data urodzenia .....  
....., data urodzenia .....  
....., data urodzenia .....  
....., data urodzenia .....

W przypadku zmiany powyższych danych zobowiązuję się do poinformowania Spółdzielni w formie pisemnej w terminie siedmiu dni.

Warszawa, dnia ..... /własnoręczny podpis/

