

Uchwała Nr 13/2025
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „DĘBINA”
z dnia 9 czerwca 2025 r.

w sprawie: zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej ”Dębina”

Na podstawie § 40 pkt 9) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej ”Dębina” uchwała się, co następuje:

§ 1

1. Postanawia się wprowadzić zmiany do dotychczasowej treści Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina”, a mając na uwadze skalę i charakter tych zmian, postanawia się:
- 1) uchylić dotychczasowy Statut, stanowiący załącznik do Uchwały nr 15/2018 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina” z dnia 13 czerwca 2018 r.;
 - 2) uchwalić tekst jednolity Statutu, o treści jak w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały – Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina”

Łącznie oddanych głosów - **46**

za podjęciem głosowało - **42** osoby

przeciw głosowało – **0** osób

SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA

Łukasz Markowski

PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA

Norbert Machaj

TEKST JEDNOLITY

Załącznik do Uchwały nr ...13/2025
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina”
z dnia 9 czerwca 2025 r.

STATUT

Spółdzielnia Mieszkaniowej „Dębina”

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dębina”, zwana dalej „Spółdzielnią”.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta stołecznego Warszawy.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni w rozumieniu polskiej klasyfikacji działalności jest:
 - 1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, 68.20.Z,
 - 2) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, 68.32.Z,
 - 3) realizowanie robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, 41.20.Z,
 - 4) wykonywanie robót budowlanych specjalistycznych w ramach działu 43,
 - 5) wykonywanie działalności jako obywatelska społeczność energetyczna w rozumieniu art. 3 pkt 13f ustawy Prawo energetycznego, 35.11.Z, 35.12.Z, 35.13.Z, 35.14.Z,
 - 6) świadczenie usług związanych z gospodarowaniem mieniem Spółdzielni, 81.30.Z, 96.09.Z.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie. W ramach tej działalności Spółdzielnia między innymi:

- 1) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, majątkiem własnym oraz nieruchomościami niestanowiącymi jej własności,
 - 2) zarządza majątkiem własnym,
 - 3) zarządza nieruchomościami niestanowiącymi jej własności,
 - 4) zbywa wolne lokale będące w jej dyspozycji,
 - 5) ustanawia prawa na podstawie obowiązujących przepisów lub decyzji właściwych organów Spółdzielni.
4. Na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni może tworzyć oraz przystępować do organizacji gospodarczych.
 5. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami społecznymi i gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa.

II. CZŁONKOWIE

§ 4

1. Członkami Spółdzielni są osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
3. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
4. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
5. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
6. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
7. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
8. 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.
9. Decyzja o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w ust. 7, powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O decyzji Zarząd powiadamia osobę zainteresowaną pisemnie w ciągu dwóch tygodni od daty podjęcia decyzji.
10. W razie decyzji odmownej, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.
11. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków według ustalonego wzoru. Rejestr członków ma prawo przeglądać członek Spółdzielni, jego małżonek, a także wierzyciel członka lub Spółdzielni.

§ 5

Zapisy postanowień niniejszego Statutu dotyczące lokali stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, a także do zabudowy jednorodzinnej przez którą rozumie się zabudowę szeregową w postaci segmentów.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 6

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni (o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych),
- 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5) prawo przeglądania w biurze Spółdzielni rejestru członków Spółdzielni,
- 6) prawo 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,
- 7) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich nieważności lub niezgodności z przepisami prawa, Statutu Spółdzielni bądź dobrymi obyczajami lub godzącymi w interesy Spółdzielni albo mającej na celu pokrzywdzenie członka,
- 8) prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
- 9) prawo osobistego składania wyjaśnień na posiedzeniach organów rozpatrujących jego sprawę wskutek odwołania,
- 10) prawo pozyskiwania od organów Spółdzielni informacji o działalności Spółdzielni, jej wynikach oraz zamierzeniach,
- 11) prawo używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie umowy,
- 12) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
- 13) prawo żądania zawarcia następujących umów:
 - a. o przeniesienie na niego odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - b. o przeniesienie na niego odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalnym, w tym także garażu lub miejsca postojowego

w wielostanowiskowym pomieszczeniu garażowym, do którego to lokalu przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo,

- 14) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
 - 15) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją, utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.
2. Uprawnienie członków w zakresie dotyczącym przeglądania dokumentów Spółdzielni nie obejmuje treści, których ujawnienie naruszyłoby przepisy obowiązujących ustaw, a w szczególności przepisów o ochronie danych osobowych.
 3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 7

1. Dokumenty, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 6) wydawane są na następujących zasadach:
 - a) Statut i Regulaminy – nieodpłatnie,
 - b) pozostałe wymienione w tym punkcie, na zasadzie odpłatności za ich opracowanie i sporządzenie kopii.
2. Koszt opracowania i wydania dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt b. ustala Zarząd.
3. Statut, Regulaminy, uchwały obowiązujące wszystkich członków Spółdzielni, protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe zamieszcza się na stronie internetowej Spółdzielni. Umieszczenie treści dokumentu nie zastępuje obowiązku doręczenia, jeżeli obowiązek taki wynika z treści ustawy lub Statutu.

§ 8

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3) uiszczać terminowo opłaty, o których mowa w § 21 Statutu,
- 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej, o której mowa w §4 ust. 7 i 9 Statutu,
- 5) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 6) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz warunkami technicznymi, a także dokonywać napraw obciążających Członka na zasadach przewidzianych Statutem oraz obowiązującymi w spółdzielni Regulaminami,
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu,

- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w przydziale lub umowie o ustanowieniu prawa do lokalu - dotyczy członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 9) niezwłocznie udostępniać lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkody lub zagrażającej ich powstaniem,
- 10) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie i właściwych ustawach.

A. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 9

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu winny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym, jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 60 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały, wraz z jej uzasadnieniem, doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
8. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

B. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 10

1. Członek Spółdzielni od dnia 9.09.2017 r. nie wnosi wpisowego i udziałów.

2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed dniem 9.09.2017 r. to członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały.
4. Wniesione wpisowe nie podlega zwrotowi w przypadku ustania członkostwa.
5. Zwrot wniesionych udziałów następuje w terminie 3 miesięcy od daty złożenia żądania, o którym mowa w ust. 2.

C. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 11

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Wydane przed dniem 24.04.2001 r. przydziały spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowienie tego prawa w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób z tym, że członkiem może być tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
4. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym 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.
7. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 8, z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
9. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 8 i pozostają członkami Spółdzielni.

§ 12

1. 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.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 13

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby prawa swoje od niego wywodzące, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zwraca uprawnionemu wartość rynkową tego prawa, jednakże w wartości nie wyższej niż Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przez nią przeprowadzonego.
3. Wypłata następuje w terminie 3 miesięcy od daty opróżnienia lokalu.

§ 14

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 15

Do spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym stosuje się odpowiednio przepisy o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu.

§ 16

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu lub domu po dokonaniu spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 21 Statutu.

2. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 21 Statutu.

D. ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

§ 17

1. Prawo odrębnej własności lokalu może należeć do jednej lub kilku osób. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
2. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, przy braku wskazania przez zgłaszające się osoby, która zostanie członkiem, Spółdzielnia wyznacza im 2 miesięczny termin, w którym winni wystąpić do sądu o rozstrzygnięcie. Bezskuteczny upływ wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu uzasadnia dokonanie przez nią wyboru osoby, która zostanie przyjęta w poczet członków.
3. Jeżeli prawo określone w ust. 1 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 1 i pozostają członkami Spółdzielni.

§ 18

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

§ 19

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego

o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 20

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w 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 stosuje się odpowiednio art. 27 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

E. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 21

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni - przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. 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. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowienia Statutu. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami Spółdzielni.
4. Właściele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie

- Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która została pokryta pożytkami z nieruchomości wspólnej.
5. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1 - 4,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości, która powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
 6. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
 - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
 - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości,- rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
 7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 - 4, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
 8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
 9. Opłaty, o których mowa w ust. 1 - 4, wnosi się co miesiąc z góry do 10. dnia miesiąca. Po upływie terminu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym Spółdzielnia może naliczać odsetki ustawowe.
 10. Opłaty, o których mowa w ust. 1 - 4, przeznaczają się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

§ 22

1. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w §21 ust. 1 - 4 Statutu, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w §21 ust. 1 - 4 Statutu, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego

dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

4. Przez powiadomienie o zmianie wysokości opłat rozumie się, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6, pozostawienie zawiadomienia w skrzynce pocztowej lokalu, którego zawiadomienie dotyczy.
5. Członek Spółdzielni, właściciel niebędący członkiem Spółdzielni oraz osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może w piśmie skierowanym do Spółdzielni wskazać adres poczty elektronicznej właściwy do otrzymywania informacji o wysokości opłat, o których mowa w § 22 w związku z § 21 Statutu. Wówczas nie ma zastosowania doręczenie, o którym mowa w ust. 4 i 6.
6. Członek Spółdzielni, właściciel niebędący członkiem Spółdzielni oraz osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może w piśmie skierowanym do Spółdzielni zrezygnować z doręczenia mu informacji dotyczących wysokości opłat, o których mowa w § 22 w związku z § 21 Statutu, w sposób wskazany w ust. 4 i 5, i wskazać adres do doręczeń listem poleconym. Wysokość opłaty za dostarczanie informacji w formie listu poleconego pobierana jest przez Spółdzielnię w formie ryczałtu. Wysokość opłaty określa uchwałą Zarząd Spółdzielni mając na uwadze koszty wysyłki listu poleconego. Przy wysyłce informacji dotyczących wysokości opłat listem poleconym nie mają zastosowania doręczenia, o których mowa w ust. 4 i 5.
7. Członkowie Spółdzielni, właściciele nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, 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.

§ 23

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 21, jest ustalana na podstawie:
 - a) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - b) zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali,
 - c) regulaminu rozliczania gospodarki ciepłej.
2. Szczegółowe zasady ustalania kosztów zarządzania nieruchomościami oraz rozliczania tych kosztów, a także zasad ustalania wysokości opłat za lokale określa Rada Nadzorcza.
3. Ustalenia indywidualnej wysokości opłat dokonuje Zarząd Spółdzielni w oparciu o plan gospodarczy na bieżący rok oraz ustalone Statutem i Regulaminami zasady rozliczania kosztów wspólnych.

F. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 24

W przypadku wystąpienia przez członka lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej lub spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym z żądaniem, o którym mowa w § 16 ust. 1 lub ust. 2 Statutu, Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu, przeniesienia własności domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej lub przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 25

Spłaty, o których mowa w § 16 ust. 1 i ust. 2 Statutu wyliczone przez Spółdzielnię, osoba uprawniona obowiązana jest wpłacić Spółdzielni, w terminie nie przekraczającym 6 miesięcy, od dnia pisemnego powiadomienia o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu, domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 26

Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu, domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego oraz terminy wpłat należności z tego tytułu przez członków określa uchwała Zarządu Spółdzielni.

§ 27

Koszty niezbędne dla zmiany tytułu prawnego do lokalu, domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego tj. np. opłaty od zaświadczeń, opracowania dokumentacji, opłaty skarbowe ponosi wnioskujący o zmianę tytułu prawnego, nawet, jeżeli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny. Dotyczy to także kosztów notarialnych i wieczystoksięgowych.

§ 28

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem, o którym mowa w § 16 ust. 1 lub ust. 2 Statutu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia własności lokalu, domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej lub ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

IV. USTANIE CZŁONKOSTWA.

§ 29

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.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu, chyba że właściciele lokali w terminie 3 miesięcy od powiadomienia ich przez Spółdzielnię o wyodrębnieniu ostatniego lokalu podejmą uchwałę, o której mowa w art. 26 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
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 Spółdzielni.
5. Ponadto członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu ze Spółdzielni,
 - 2) likwidacji Spółdzielni,
 - 3) podziału Spółdzielni i przejścia członka do nowopowstałej Spółdzielni,
 - 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania.

§ 30

1. Członek będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 14 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być przez Zarząd skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 31

Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 32

1. Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczane członkom i osobom zainteresowanym pisemnie listami poleconymi za zwrotnym poświadczeniem odbioru.

2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 33

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza, zwana dalej „Radą”,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do Rady i Zarządu Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organów, o których mowa w zdaniu poprzedzającym następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali, co najmniej 50% ważnie oddanych głosów. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się II turę wyborów. Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 34

1. Walne Zgromadzenie członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swojego opiekuna prawnego lub przedstawiciela ustawowego.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może reprezentować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Każdy członek ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni goście.

§ 35

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną Spółdzielni,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, z zastrzeżeniem, że przepisu art. 38 §1 ustawy Prawo spółdzielcze oraz niniejszego postanowienia Statutu nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej lub miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się lub podziału Spółdzielni, a także w sprawie likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym - odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 9) uchwalanie zmian Statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 11) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12) wybór i odwoływanie członków Rady,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 36

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) przynajmniej jednej dziesiątej, członków wyrażone w podpisany przez nich wniosku.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od daty zgłoszenia żądania.
5. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminach określonych w ust. 1 lub ust. 4, zwołuje je Rada.

§ 37

1. 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 lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

Zawiadomienie doręczane jest listem poleconym lub za pokwitowaniem zawierającym podpis i datę. Wysokość opłaty za dostarczanie zawiadomień w formie listu poleconego pobierana jest przez Spółdzielnię w formie ryczałtu. Wysokość opłaty określa uchwałą Zarząd Spółdzielni mając na uwadze koszty wysyłki listu poleconego.

Członek Spółdzielni może zrezygnować z zawiadomienia w formie listu poleconego, o którym mowa w niniejszym ustępie powyżej, i wskazać w piśmie skierowanym do Spółdzielni adres poczty elektronicznej właściwy do otrzymywania zawiadomienia, o którym mowa w niniejszym ustępie. Wówczas nie ma zastosowania doręczenie listem poleconym.

Treść zawiadomienia, o którym mowa w niniejszym ustępie, wywiesza się również w widocznych miejscach na klatkach schodowych budynków wielorodzinnych i MDM, w których lokale posiadają członkowie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków, z zastrzeżeniem ust. 5.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
4. Większość kwalifikowana 2/3 głosów wymagana jest dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu, o połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią, odwołania członka Zarządu, odwołania członka Rady Nadzorczej, a większość kwalifikowana 3/4 głosów dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni.
5. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło co najmniej 50 % uprawnionych do głosowania.
6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 6, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 38

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady lub inny upoważniony członek Rady.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie co najmniej: przewodniczący, sekretarz i asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.

§ 39

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad. Porządek obrad przyjmowany jest w formie uchwały.
3. Obrady Walnego Zgromadzenia mogą być rejestrowane przy użyciu urządzeń rejestrujących obraz i/lub dźwięk.

§ 40

1. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rady i odwołania członków Rady lub Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Na żądanie 1/3 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne, również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
3. Głosowania mogą być przeprowadzane przy użyciu urządzeń zliczających głosy.

§ 41

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące Komisje w składach od 2 do 3 osób:
 - 1) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną do zadań, której należy:
 - a) sprawdzanie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników oraz opiekunów prawnych lub przedstawicieli ustawowych osób ubezwłasnowolnionych i osób małoletnich,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - c) dokonywanie – na zarządzenie Przewodniczącego obrad – obliczeń wyników głosowania i podawanie tych wyników Przewodniczącemu, wykonywanie czynności innych związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
 - 2) Komisję Wyborczą, do zadań, której należy sporządzanie listy Kandydatów na członków organów, delegata na Zjazd organizacji, w których Spółdzielnia jest członkiem oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

- 3) Komisję Wnioskową, do zadań której należy zebranie i opracowanie wniosków z kwalifikacją na te, które właściwe jest podjąć Walne Zgromadzenie oraz te, które należy przekazać do właściwych organów lub odrzucić.
 - 4) inne Komisje – w miarę potrzeb,
z zastrzeżeniem, że Walne Zgromadzenie uprawnione jest do łączenia Komisji lub przekazania zadań Komisji Wnioskowej do Prezydium.
2. Komisje wybierają ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza.
 3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz. Protokół składany jest Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 42

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpień w dyskusji ustalany jest w drodze decyzji Walnego Zgromadzenia.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielony poza kolejnością.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli jej wypowiedź odbiega od tematu lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do co najmniej dwukrotnego wezwania Przewodniczącego, Przewodniczący odbiera mówcy głos.
6. Przewodniczący może odmówić prawa do ponownego zabrania głosu osobie, która już w danej sprawie przemawiała chyba, że dla pełnego wyjaśnienia sprawy niezbędna jest replika.
7. W sprawach formalnych, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski formalne uznaje się wnioski w sprawach:
 - a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji,
 - c) zamknięcia dyskusji i zgłaszania kandydatów,
 - d) zarządzenia przerwy czasowej,
 - e) zamknięcia obrad i ich kontynuowania w terminie ustalonym przez Walne Zgromadzenie, przy czym w takiej sytuacji kontynuowanie obrad nastąpi nie później niż w terminie kolejnych 3 miesięcy.
8. W dyskusji nad wnioskiem formalnym dopuszcza się jeden głos „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Członkowie mogą zgłaszać na piśmie, niezależnie od wniosków, oświadczenia bezpośrednio do protokołu.
10. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi sprawami porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeżeli dana sprawa wymaga podjęcia uchwały.
11. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący informuje o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące głosuje się w pierwszej kolejności. Wnioskiem dalej idącym jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych. Zasada ta ma także odpowiednie zastosowanie do podejmowania uchwał.

12. Każda uchwała powinna mieć nadany kolejny numer, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której została podjęta.
13. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 43

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Obrady Walnego Zgromadzenia mogą być zakończone lub przerwane.
4. Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu porządku obrad.
5. Przerwanie obrad, mimo niewyczerpania porządku obrad, i dokończenie ich w innym terminie może mieć miejsce w uzasadnionym wypadku, jeśli tak w głosowaniu postanowi Walne Zgromadzenie.
6. Wniosek o przerwanie Zgromadzenia może być zgłoszony przez Przewodniczącego Zgromadzenia, Zarząd, Radę Nadzorczą lub członka Spółdzielni.
7. Jeśli członkowie zdecydują o przerwaniu Walnego Zgromadzenia, powinni w głosowaniu ustalić termin jego ponownego zwołania w celu jego kontynuacji, a Zarząd zobowiązany jest wykonać to w trybie statutowym. Przy określeniu terminu należy kierować się zasadą określoną w § 42 ust. 7 pkt e) Statutu.
8. Podczas obrad kontynuowanych w późniejszym terminie Walne Zgromadzenie zajmuje się wyłącznie nie rozpatrzonymi uprzednio punktami porządku obrad.

§ 44

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwały, o których mowa w ust. 1, obowiązują osoby niebędące członkami Spółdzielni w takim zakresie, w jakim uchwały dotyczą ich praw odrębnej własności lokali oraz spółdzielczych praw do lokali.
3. Uchwała sprzeczna z prawem jest nieważna.
4. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do Sądu.
5. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
6. Jeżeli powództwo wytacza Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje Pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
7. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 7, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a

opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.

9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

B. RADA NADZORCZA

§ 45

1. Rada składa się z 5-7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na okres trzech lat. Wybór członków do Rady Nadzorczej poprzedza uchwała Walnego Zgromadzenia określająca konkretną liczbę członków Rady na daną kadencję.
2. Jeśli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna do Rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Kadencja Rady kończy się z chwilą wyboru przez Walne Zgromadzenie jej nowych członków w trzecim roku kalendarzowym licząc od daty wyboru.
4. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej nie mogą ponownie kandydować, jeżeli w przypadku wyboru ich kadencja byłaby trzecią kolejną kadencją.
5. Kandydatów do Rady Nadzorczej mogą zgłaszać wyłącznie członkowie. Warunkiem wpisu na listę wyborczą jest złożenie przez kandydata oświadczenia o zgodzie na kandydowanie. Oświadczenie to może zostać złożone na piśmie w przypadku nieobecności kandydata na zebraniu wyborczym.
6. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować pracownicy Spółdzielni oraz członkowie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.
7. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

§ 46

1. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczane nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie kart do urny w obecności członków Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej. Dopuszcza się możliwość głosowania za pomocą urządzeń zliczających głosy, zapewniających zachowanie wymogów tajności głosowania.
2. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
3. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Komisję Wyborczą,
 - b) na karcie zostały dokonane dodatkowe zapiski lub adnotacje, karta została przekreślona lub przedarta,
 - c) zawiera więcej nazwisk nieskreślonych niż wynosi liczba mandatów do obsadzenia.
4. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani ci kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku uzyskania takiej samej liczby głosów i powstałej w związku z tym niemożności ustalenia, który z kandydatów wszedł do składu Rady Nadzorczej, przeprowadza

się głosowanie dodatkowe, w którym na karcie wpisuje się w kolejności alfabetycznej nazwiska tylko tych kandydatów, którzy uzyskali tę samą liczbę głosów.

§ 47

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 Walne Zgromadzenie,
 - b. zrzeczenia się mandatu,
 - c. ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - d. nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
3. W razie utraty mandatu przez członka Rady przed upływem kadencji, na jego miejsce do końca okresu kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
4. Członek Rady, który zrzekł się mandatu, może być ponownie wybrany. Zrzeczenie staje się skuteczne z chwilą przedstawienia oświadczenia rezygnującego członka Rady, Walnemu Zgromadzeniu.

§ 48

1. Do zakresu działania Rady należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości,
 - 4) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 10) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
 - 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali i regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej,
 - 12) uchwalanie regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 13) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami,
 - 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
 - 15) podejmowanie uchwał w innych sprawach określonych w Statucie.

- 16) wybór biegłego rewidenta badającego roczne sprawozdanie finansowe, o ile podlega ono takiemu badaniu w trybie przepisów ustawy o rachunkowości,
 - 17) zawieszanie członka Rady Nadzorczej w przypadku naruszenia przez niego zakazu konkurencji,
 - 18) uchwalanie innych regulaminów, za wyjątkiem tych zastrzeżonych w kompetencjach Zarządu lub Walnego Zgromadzenia.
2. Rada może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 49

1. Posiedzenia Rady zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności - zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, w terminie 7 dni od daty Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady.
3. Posiedzenie Rady powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 50

1. Rada wybiera ze swego grona Prezydium Rady, w skład, którego wchodzi Przewodniczący, jego zastępca i Sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest planowanie pracy Rady i jej komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę.

§ 51

Rada może powołać Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.

§ 52

Regulamin Rady, uchwalony przez Walne Zgromadzenie, określa inne niż wymienione w paragrafach poprzedzających sprawy organizacyjne Rady, a także szczegółowy tryb prowadzenia obrad.

C. ZARZĄD

§ 53

1. Zarząd składa się z 2 członków Zarządu, w tym Prezesa, wybranych przez Radę.

2. Rada może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 54

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie - dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich,
 - 2) sporządzanie projektów kierunków rozwoju działalności Spółdzielni oraz wieloletnich i rocznych planów działalności gospodarczej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Radzie i Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zawieranie umów, porozumień,
 - 7) udzielanie pełnomocnictw,
 - 8) uchwalanie regulaminów z zakresu prawa pracy, o ile ustawa tego wymaga,
 - 9) uchwalanie regulaminu udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 55

1. Zarząd pracuje kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd swoje funkcje wykonuje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Regulamin Zarządu określa podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegalnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

§ 56

Oświadczenia woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają przez swoje podpisy pod pieczętą Spółdzielni dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik Zarządu).

§ 57

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

2. Udzielanie pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką, wymaga uprzedniej zgody Rady.

VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 58

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 59

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy (gromadzący wpłaty z tytułu udziałów dokonane przed 9.09.2017 r.),
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz remontowy,
 - 4) fundusz infrastruktury osiedla.
2. Spółdzielnia może tworzyć także inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. Spółdzielnia może również tworzyć fundusze celowe – o powstaniu funduszu celowego decyduje Walne Zgromadzenie w formie uchwały.

§ 60

1. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia na dofinansowanie eksploatacji i utrzymania lokali, bądź funduszy wskazanych w § 59 ust 1 pkt 2-4 Statutu lub utworzonego funduszu celowego, o którym mowa w § 59 ust. 3 Statutu .
3. Stratę bilansową pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego Spółdzielni.

§ 61

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.
2. Rada może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień Statutu.

§ 62

1. Sprawozdanie roczne łącznie z rachunkiem wyników powinno być wyłożone w lokalu Spółdzielni, co najmniej na czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrzone. Każdy członek Spółdzielni ma prawo je przejrzeć i odpisać.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 63

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Statucie zastosowanie mają przepisy Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 64

1. Do czasu wydania (lub dostosowania) regulaminów i innych wewnętrznych aktów prawnych przewidzianych w niniejszym Statucie, obowiązują przepisy wydane na podstawie dotychczasowego Statutu, o ile nie są sprzeczne z ustawą Prawo spółdzielcze i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie Statutu, a nie zakończonych w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, stosuje się przepisy niniejszego Statutu, chyba że postanowienia dotychczasowego Statutu są dla członka korzystniejsze.

§ 65

Statut został przyjęty uchwałą Nr 13/2025 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina” z dnia 9.06.2025r. i wchodzi w życie z dniem wpisania do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy

