

STATUT

Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Spółdzielców Pracy”

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Spółdzielców Pracy” w Warszawie.

§2

1. Siedzibą Spółdzielni jest m.st. Warszawa.
2. Spółdzielnia działa na terenie m.st. Warszawy.

§3

1. Odpowiedzialność Spółdzielni jest ograniczona do wysokości posiadanego majątku.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność samodzielnie i odpowiada za swe zobowiązania całym majątkiem.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni dla realizacji zadań statutowych jest:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi;
 - 2) zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi;
 - 3) ustanawianie na rzecz Członków odrębnej własności lokali w budynkach Spółdzielni;
 - 4) wynajmowanie lokali.
3. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa. W szczególności może tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a także zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi.

§5

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeśli spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własności do lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bądź wkładu budowlanego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami;
 - 2) współmałżonek jej jest członkiem Spółdzielni;
 - 3) własność lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przypadło jej w wyniku podziału majątku po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa.
3. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile nabyła prawo własności lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub garażu.

§6

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni, deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie, jaki lokal (mieszkalny, użytkowy lub garaż) nabyła oraz dane dotyczące wkładów. Członek może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci

- wypłacić udziały.
2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
 3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
 4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osobie:
 - 1) która nabyła własność lub spółdzielcze prawo do lokalu, jeżeli odpowiada ona wymogom statutu;
 - 2) której współmałżonek jest członkiem Spółdzielni;
 - 3) której przypadło prawo do lokalu w wyniku podziału majątku wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa z członkiem Spółdzielni.
 5. Decyzja o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w ust. 4, powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca, od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
 6. 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.

2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§7

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni;
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw;
- 4) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów wydanych na podstawie statutu;
- 5) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie;
- 6) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni;
- 7) prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i bilansów oraz protokołów lustracji. 8. Prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu;
- 8) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu;
- 9) prawo żądania kalkulacji należności opłat za używanie lokalu oraz prawo zaskarżania do sądu ich wysokości po wyczerpaniu postępowania wewnątrz spółdzielczego;
- 10) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w statucie;
- 11) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni.

§8

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
- 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania;
- 3) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały;
- 4) wnieść wkład budowlany lub garażowy, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka;
- 5) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu lub garażu;
- 6) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka, oraz o zmianach liczby osób zamieszkujących w lokalu;
- 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie;
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów;
- 9) podać dane osób opiekujących się lokalem i udostępnić lokal na żądanie Spółdzielni celem przeprowadzenia badań, remontów lub konserwacji oraz przeglądów urządzeń wspólnych i stanu technicznego lokali;
- 10) w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody niezwłocznie

udostępnić lokal.

11) uzyskać zgodę Spółdzielni na wykonanie przeróbek i zmian w przydzielonym lokalu i znajdujących się w nim instalacji technicznych

2.1 Postępowanie wewnątrz spółdzielcze

§9

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy, od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd 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 i odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania 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 dnia jej podjęcia.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli statut przewiduje jej doręczenie 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 wewnątrz spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się 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.

2.2 Wpisowe, udziały i wkłady

§ 10

1. **Udział wynosi 50zł.** Wpisowe 200zł
2. Wpisowe i udział członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
3. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

§11

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycji, do którego członek uzyskuje spółdzielcze własnościowe prawo.
3. Wkładem garażowym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego garaż.

§12

1. Do rozliczenia z członkami zwalnianymi lokale po wygaśnięciu spółdzielczego prawa przyjmuje się wartość rynkową.
2. Uaktualnienie wkładu budowlanego winno być oparte na wartości rynkowej prawa do lokalu.

§13

W wypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni obowiązany jest uzupełnić wkład budowlany o kwotę wynikającą z rozliczenia kosztów poniesionych na modernizację, dokonanego według zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

2.3 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Przeniesienie odrębnej własności lokalu.

§14

1. Spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości Spółdzielni.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne. Nieważne jest również zbycie prawa do części lokalu.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których założone zostały księgi wieczyste z adnotacją ustanowionych hipotekach.

§15

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia odrębnej własności lokalu.

§16

1. Przeniesienie odrębnej własności może nastąpić po dokonaniu przez członka:
 - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem;
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni;
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o której mowa w §15, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto - księgowym, które obciążają Członka na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia odrębnej własności lokalu.

§17

1. W razie śmierci członka spadkobierca powinien przedstawić spółdzielni postanowienie sądu stwierdzające nabycie spadku, lub złożyć dowód wszczęcia postępowania sądowego o nabyciu spadku.
2. Jeśli spadkobierców jest kilku, powinni oni w terminie jednego roku dokonać działu spadku w celu ustalenia, któremu z nich przypadło to prawo, lub wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, łącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesieniu własności.
3. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 2. na wniosek spadkobierców, lub Spółdzielni przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni wyznaczy sąd.

§18

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, a wynajęcie lub bezpłatne użyczenie takiego lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni.

2.4 Użytkowanie lokali

§19

1. Zajmowany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele zgodne z jego przeznaczeniem i nie wolno zmieniać jego charakteru.
2. Członek, który zamieszkał w przysługującym mu lokalu mieszkalnym, może wynająć lub oddać w bezpłatne używanie część lub całość tego lokalu.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§20

Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót. Po zakończeniu robót winna doprowadzić lokal do stanu, jaki był w dniu pierwotnego przekazania budynku do użytku. Koszty rekonstrukcji dodatkowych obudów, boazerii itp. ponosi

właściciel lokalu.

§21

Zasady użytkowania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2.5 Opłaty za użytkowanie lokali

§22

1. Za użytkowanie lokali Członkowie wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami. Obejmują one w szczególności: koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, w tym: koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej i zimnej wody, domofonów lub innych zainstalowanych urządzeń, oraz odpisy na fundusz remontowy, a także koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Wysokość opłat, o których mowa w ust.1, jest ustalana na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poniesionych w danym roku. Jednostkę rozliczeniową kosztów stanowi 1 m² powierzchni użytkowej lokalu bądź ilość osób zamieszkujących dany lokal, z tym że koszty te mogą być odpowiednio zwiększone lub zmniejszone współczynnikami korygującymi w zależności od położenia lokalu. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorczą.
3. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w następnym okresie rozliczeniowym.
4. Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić członków o zmianie wysokości opłat, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego termin.
Zmiana wymaga pisemnego uzasadnienia.

§23

1. Opłaty powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 10-go każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem uzyskania przez członka prawa do lokalu, a ustaje z dniem przekazania lokalu Spółdzielni lub następnemu członkowi.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

3. USTANIE CZŁONKOSTWA

§24

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka;
- 2) wykluczenia członka;
- 3) wykreślenia członka;
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania.

§25

1. Członek może wystąpić ze spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia - okres wypowiedzenia nie może być dłuższy niż 1 miesiąc.

§26

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu lub z zasadami współżycia społecznego.

2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom;
 - 2) poważnie narusza zasady współżycia społecznego;
 - 3) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
 - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań Spółdzielni.

§27

Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych może być pozbawiony członkostwa przez skreślenie z rejestru członków Spółdzielni w szczególności wykreślenie może nastąpić, gdy członek nie wniósł w wyznaczonym terminie wpisowego i udziału lub, gdy nie złożył rezygnacji z członkostwa przy braku podstaw do jego kontynuowania.

§28

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.
2. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie wniesienia odwołania. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie w ciągu 14 dni od podjęcia decyzji i doręcza członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

§29

1. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo uczestniczenia w jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania i jego popieranie.
2. Odwołanie, o którym mowa w ust. 1 powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. O terminie Walnego Zgromadzenia **odwołujący się powinien** być zawiadomiony pod wskazanym przez niego adresem, co najmniej na **siedem dni przed** tym terminem.
3. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną - ze skutkiem od dnia jej ustania.

§30

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony ust. 1. Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.

3.1 Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego lub garażu

§31

Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§32

Po wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu lub garażu w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu lub garażu zamiennego.

3.2 Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i wartości rynkowej lokalu.

§33

W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje po potrąceniu należności przypadających spółdzielni - zwrot udziału i wartości rynkowej spółdzielczego prawa do lokalu na zasadach przewidzianych w § 12 ust. 2:

- z tytułu udziałów - na dzień ustania członkostwa - wypłata kwoty udziału nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty zatwierdzenia Sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni'
- z tytułu wartości rynkowej prawa do lokalu na dzień wygaśnięcia tego prawa, a wypłata kwoty należnej nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa.

4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§34

Organami spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie;
- 2) Rada Nadzorcza;
- 3) Zarząd.

4.1 Walne Zgromadzenie

§35

1. **Walne** Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. **Członek może brać** udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych a osoby prawne - przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§36

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej;
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
- 10) uchwalanie zmian statutu;
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni do Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- 12) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 13) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej;
- 14) decydowanie o wyodrębnieniu budynków pod względem organizacyjnym i gospodarczym, i zasad gospodarki finansowej tych budynków;

15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej

§37

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej;
 - 2) Przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni;
4. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust.3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 6 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi może je zwołać Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§38

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez Członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 Członków.
4. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

§39

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem 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.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej Spółdzielni i odwołania członków Rady lub Zarządu. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się wybory tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§40

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka i na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.

§41

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.

2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie, co najmniej: Przewodniczący. Sekretarz i asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia

§42

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

4.2 Rada Nadzorcza

§43

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§44

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 do 7 osób wybranych spośród Członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Jeżeli Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca Członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.

§45

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. Wybory do Rady Nadzorczej Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka Rady Nadzorczej następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali, co najmniej 50% 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 wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, z wyjątkiem Walnego Zgromadzenia, oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

§46

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach od wyborów.

§47

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie;
 - 2) zrzeczenia się mandatu;
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

§48

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru - do końca kadencji Rady Nadzorczej - innego członka Rady Nadzorczej.

§49

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej 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 gospodarczych, 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 oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich;
 - 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) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;
 - 9) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu;
 - 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków;
 - 11) uchwalanie regulaminu użytkowania lokali oraz porządku domowego;
 - 12) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale;
 - 13) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy;
 - 14) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność;
 - 15) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie;
 - 16) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni;
 - 17) uchwalenie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale;
 - 18) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§50

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

§51

Na posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz inni zaproszeni goście.

§52

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład, którego wchodzi: Przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.

§53

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

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

§54

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.
2. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej lub Zarządu zakazu konkurencji Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności do czasu rozpatrzenia sprawy przez Walne Zgromadzenie.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej (art. 57 ustawy - Prawo Spółdzielcze).

4.3 Zarząd

§55

1. W skład Zarządu wchodzi 2 do 3 osób, w tym prezes i jego zastępca, powołanych spośród członków Spółdzielni przez Radę Nadzorczą. Dopuszcza się powołanie przez Radę Nadzorczą jednego z Członków Zarządu nie będącego Członkiem Spółdzielni.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do **wymogów** Kodeksu pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§56

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji, nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do spółdzielni oraz zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży;
 - 2) sporządzania projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno wychowawczej;
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni;
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przekładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia;
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań;
 - 8) udzielanie pełnomocnictw;
 - 9) zawieranie umów ustanawiania odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu;
 - 10) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi;
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu

§57

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§58

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1., składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§59

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczegółowych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

5. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§60

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia działa bez wynikowo, a różnicą między kosztami a przychodami gospodarki mieszkaniowej zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
3. Nadwyżka bilansowa zwracana jest członkom spółdzielni.
4. Straty bilansowe pokrywają członkowie spółdzielni.

§61

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy;
 - 2) fundusz zasobowy;
 - 3) fundusz wkładów budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz na remonty;
 - 2) fundusz na konserwację.

§62

1. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.).
2. Rada Nadzorcza może określić, w miarę potrzeby, w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustaw i postanowień statutu.

§63

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

Niniejszy statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej "Spółdzielców Pracy" w Warszawie w dniu 23 października 2007r.

Warszawa dnia 23.10.2007r.

Uchwała nr 2/2007r.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej "Spółdzielców Pracy" w Warszawie ul.Wersalska 9 m.25 zatwierdza tekst jednolity Statutu Spółdzielni przystosowany do obowiązującego prawa.