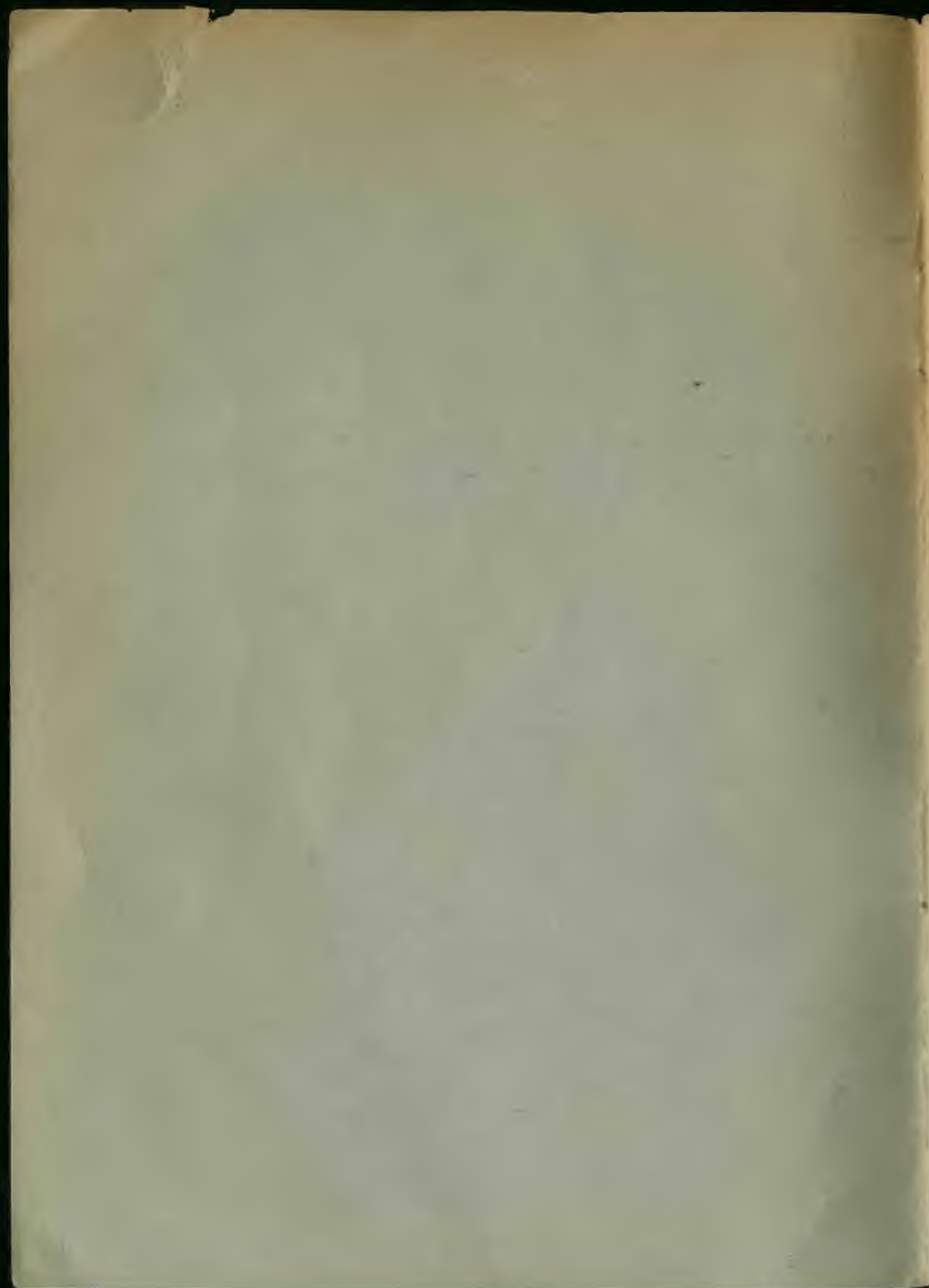


z. 175320

STATUT

Nauczycielskiej Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej w Warszawie

(odpis zgodny z Uchwałą Zebrania Przedstawicieli członków N. S. B. M. z dnia 8. 01. 1967 r. wraz ze zmianą uchwaloną przez Zebranie Przedstawicieli Członków N. S. B. M. z dnia 30. XI. 1968 r. — zarejestrowany w Sądzie Powiatowym dla m. st. Warszawy pod Nr A. Rs. II. 266).



124

STATUT

Nauczycielskiej Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej w Warszawie

(odpis zgodny z Uchwałą Zebrania Przedstawicieli członków N. S. B. M. z dnia 8. 01. 1967 r. wraz ze zmianą uchwaloną przez Zebranie Przedstawicieli Członków N. S. B. M. z dnia 30. XI. 1968 r. — zarejestrowany w Sądzie Powiatowym dla m. st. Warszawy pod Nr A. Rs. II. 266).

V

Warszawa

1969 r.

334.5.025.3 (438.111) (06.013.2) [728.1]

Ex 8844
1961



z 175320

IGO. 261. — 2.000 egz. — P-94.

S T A T U T

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Nazwa Spółdzielni brzmi: Nauczycielska Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa w Warszawie.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest m. st. Warszawa.
2. Spółdzielnia działa na terenie m. st. Warszawy.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3.

Spółdzielnia jest członkiem Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego, zwanego w dalszym ciągu „Związkiem”.

§ 4.

1. Celem Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz innych potrzeb gospodarczych, socjalnych i kulturalnych, wynikających z zamieszkiwania we wspólnym osiedlu lub budynku.
2. Dla realizacji swoich zadań Spółdzielnia:
 - 1) nabywa, dzierżawi lub przyjmuje w użytkowanie wieczyste potrzebne jej tereny,
 - 2) buduje lub nabywa domy mieszkalne oraz urządzenia pomocnicze i gospodarcze, jak również lokale użytkowe,
 - 3) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem własnym i domami mieszkalnymi przejętymi w administrację,

- 4) w miarę potrzeby prowadzi zakłady produkcji pomocniczej oraz zakłady remontowo-budowlane, pralnie, świetlice, kluby, biblioteki, miejsca zabaw i wypoczynku dla dzieci itp.,
- 5) propaguje spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe, organizuje i rozwija działalność społeczną mieszkańców w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi, zaspokajanie potrzeb gospodarczych, socjalnych i kulturalnych, wzajemnej pomocy i krzewienia kultury współżycia; propaguje wśród członków zasady racjonalnego zarządzania i używania mieszkań zgodnie z wymogami zdrowotnymi i estetycznymi.

II. Członkowie

§ 5.

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Osoba fizyczna może być przyjęta na członka Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych oraz spełnia jeden z następujących warunków:
 - 1) zgromadziła wkład budowlany (zaliczkę na wkład budowlany w ustalonej wysokości) i jest wpisana do rejestru kandydatów jednej ze spółdzielni budownictwa mieszkaniowego,
 - 2) zgromadziła wkład budowlany (zaliczkę na wkład budowlany w ustalonej wysokości) i ubiega się o członkostwo w spółdzielni w związku z zamianą mieszkania.
 - 3) ubiega się o uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu na podstawie art. 147 § 1, art. 149 lub art. 150 ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach,
 - 4) małżonek jej jest członkiem Spółdzielni i przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu.
3. Zarząd może zwolnić z obowiązku zarejestrowania się w rejestrze kandydatów, o ile:
 - 1) przyjęcie na członka Spółdzielni następuje w związku ze skierowaniem przez zakład pracy na mieszkanie w ramach spółdzielczego budownictwa zakładowego lub resortowego,
 - 2) zachodzą inne warunki określone przez Związek.

4. Członkiem Spółdzielni może być również osoba małoletnia oraz osoba posiadająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych, o ile uzyskanie członkostwa w Spółdzielni następuje w związku ze spadkobranie bądź też przeniesieniem spółdzielczego prawa do lokalu przez rodziców, o ile stanowiło ono przedmiot ich wspólnego majątku, a wspólność ustawowa ustała.
5. Warunkiem przyjęcia do Spółdzielni osoby fizycznej jest posiadanie uprawnienia do zameldowania na pobyt stały na terenie m. st. Warszawy.
6. Osoba prawna może być przyjęta na członka Spółdzielni, o ile ubiega się o przydział lokalu użytkowego, bądź też współdziała ze Spółdzielnią w dążeniu do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swych pracowników.

§ 6.

1. Spółdzielnia w okresie działalności inwestycyjnej prowadzi rejestr kandydatów, w którym wpisywane są osoby ubiegające się o spółdzielczy lokal mieszkalny, o ile wykażą się posiadaniem książeczki mieszkaniowej Powszechnej Kasy Oszczędności.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia na członka kandydatowi, który złożył deklarację na piśmie o przystąpieniu do Spółdzielni i odpowiada wymaganiom statutu, chyba że zachodzą okoliczności przewidziane w § 26 pkt 1, 2 i 4.

§ 7.

1. Osoby przystępujące do Spółdzielni podpisują deklarację członkowską i stają się członkami z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię.
2. O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Zarząd w ciągu 6 miesięcy od daty złożenia deklaracji członkowskiej.
3. Przyjęcie powinno być stwierdzone podpisem Zarządu na deklaracji z podaniem daty przyjęcia.
4. O decyzji odmownej Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji. W zawiadomieniu należy podać treść decyzji wraz z jej uzasadnieniem oraz pouczeniem o prawie wniesienia odwołania do Rady w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

5. Odwołanie, o którym mowa w ust. 4 powinno być rozpatrzone przez Radę najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia, przy czym decyzja Rady Spółdzielni jest ostateczna.

III. Prawa i obowiązki członków

§ 8.

W zakresie ustalonym postanowieniami statutu członkowi przysługuje:

- 1) prawo otrzymania określonego lokalu, o powierzchni odpowiadającej wysokości wkładu budowlanego członka i jego potrzebom oraz prawo używania przydzielonego lokalu (spółdzielcze prawo do lokalu),
- 2) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich innych urządzeń i usług Spółdzielni,
- 3) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni, a w szczególności uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu z głosem decydującym.
- 4) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 5) prawo zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni.

§ 9.

Członek obowiązany jest:

- 1) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 2) wnieść wkład budowlany,
- 3) uczestniczyć zgodnie z zasadami gospodarki finansowej Spółdzielni w spłacie kredytu zaciągniętego na budowę i w innych jej zobowiązaniach, pokrywać koszty eksploatacji i remontów, przypadające na przydzielony mu lokal oraz uiszczać opłaty za korzystanie ze świadczeń i usług Spółdzielni nie związanych bezpośrednio z używaniem lokalu,
- 4) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i o jego zabezpieczenie,
- 5) stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.

§ 10.

1. Wnioski w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa powinny być rozstrzygane przez Zarząd w ciągu 2 miesięcy od daty ich złożenia, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.
2. Od decyzji Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa przysługuje członkowi odwołanie do Rady w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia, przy czym decyzja Rady jest ostateczna.
3. Od decyzji Rady podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

A. Wpisowe, udziały i wkłady.

§ 11.

1. Wpisowe wynosi 500 zł, a udział członkowski 1.000 zł.
2. Członek Spółdzielni — osoba fizyczna — jest obowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział, a członek — osoba prawna — co najmniej 10 udziałów.
3. Wpisowe i udziały zadeklarowane przy przystąpieniu do Spółdzielni są płatne w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa; dalsze udziały są płatne w ciągu trzech miesięcy od dnia zadeklarowania.
4. W przypadku niedotrzymania przez członka terminów określonych w ust. 3, stosuje się odpowiednie postanowienia § 26 niniejszego statutu.

§ 12.

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy względnie nabycia, przypadających na przydzielony mu lokal.
2. Wysokość wkładu budowlanego ustala Zarząd:
 - 1) wstępnie — na podstawie zbiorczego zestawienia kosztów względnie wskaźników kosztów wynikających z wieloletniego programu inwestycyjnego Spółdzielni,

- 2) ostatecznie — na podstawie rozliczenia zadania inwestycyjnego.

Decyzja Zarządu w tej sprawie powinna być podana członkowi do wiadomości na piśmie.

3. Ogólne zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów budowlanych uchwała Walne Zgromadzenie przed rozpoczęciem realizacji zadania inwestycyjnego.

§ 13.

1. Na wkład budowlany może być zaliczona wartość pracy wniesionej przez członka względnie kandydata na członka Spółdzielni i jego rodzinę.
2. Wyceny wkładu budowlanego w części wniesionej w innej formie niż pieniężna dokonuje Zarząd na podstawie obowiązujących stawek wynagrodzeń.

§ 14.

1. Członek jest obowiązany postawić do dyspozycji Spółdzielni wkład budowlany (zaliczkę na wkład budowlany) w ustalonej wysokości w terminie wskazanym przez Zarząd.
2. W razie uzyskania przez Spółdzielnię kredytu bankowego lub innych środków na sfinansowanie kosztów budowy wpłata części wkładu budowlanego może być rozłożona na raty. Wysokość rat i terminy ich spłaty określa Zarząd.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 2, Spółdzielnia może pobierać kary za zwłokę w wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie.
Kara nie może przekraczać $\frac{1}{50}$ części należności za każdy miesiąc opóźnienia wpłaty.

B. Przydział i używanie lokali (spółdzielcze prawo do lokalu).

§ 15.

1. Członek Spółdzielni — osoba fizyczna — może uzyskać w Spółdzielni przydział tylko jednego lokalu mieszkalnego i nie może zajmować równocześnie innych lokali mieszkalnych.

2. Powierzchnię lokalu mieszkalnego ustala się przy przydziale lokalu biorąc pod uwagę potrzeby członka, jego rodziny i innych osób bliskich, pozostających z nim we wspólnym gospodarstwie domowym, określone zgodnie z przepisami o zasiedlaniu lokali w domach spółdzielni budowlano-mieszkaniowych oraz wysokość wniesionego wkładu budowlanego (zaliczki na wkład budowlany) w ustalonej wysokości.
3. Przy ustalaniu powierzchni mieszkalnej bierze się pod uwagę uprawnienia do dodatkowej powierzchni, przyznane na podstawie przepisów obowiązujących w publicznej gospodarce lokalami oraz potrzeby osób wymienionych w ust. 2 w zakresie dodatkowej powierzchni mieszkalnej na wykonywanie zawodu.

§ 16.

1. Członek Spółdzielni — osoba prawna — może uzyskać z tytułu członkostwa jedynie przydział lokali użytkowych.
2. Spółdzielnia może oddać w najem lokale użytkowe nie przydzielone członkom, na zasadach określonych w ogólnie obowiązujących przepisach.

§ 17.

1. Członek uzyskuje spółdzielcze prawo do lokalu na podstawie pisemnego przydziału dokonanego przez Zarząd.
2. Z chwilą przydziału na rzecz członka określonego lokalu spółdzielcze prawo do lokalu staje się ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości Spółdzielni.
3. Spółdzielcze prawo do lokalu może należeć tylko do jednej osoby, chyba że stanowi ono przedmiot wspólnego majątku małżonków. Jednakże i w tym przypadku członkostwo w Spółdzielni, z którym związane jest to prawo, może należeć tylko do jednego z małżonków; małżonek ten reprezentuje wobec Spółdzielni prawa obojga małżonków.
4. Prawo majątkowe członków Spółdzielni, a w szczególności spółdzielcze prawo do lokalu, przechodzą na spadkobierców, są prawami zbywalnymi i podlegają egzekucji. Jednakże spółdzielcze prawo do lokalu może przejść tylko na osobę, która uzyskała członkostwo w Spółdzielni.

5. Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osoby, która ma uzyskać spółdzielcze prawo do lokalu na podstawie art. 147 § 1, art. 149 lub art. 150 ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach, jeżeli odpowiada ona wymaganiom statutu.

§ 18.

1. Zbycie spółdzielczego prawa do lokalu nie może być dokonane przed zamieszkaniem członka w przydzielonym mu lokalu.
2. Zbycie spółdzielczego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany.
3. Dopóki spółdzielcze prawo do lokalu nie wygaśnie, zbycie samego wkładu budowlanego jest niedopuszczalne.
4. Zbycie praw do części lokalu jest nieważne.
5. W razie zbycia spółdzielczego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego wszystkie raty, o których mowa w § 14 ust. 2 stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy spółdzielcze prawo do lokalu przechodzi na spadkobierców, bądź też w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych małżonka oraz krewnych i powinowatych do drugiego stopnia włącznie.

§ 19.

1. Przekazanie członkowi przydzielonego mu lokalu mieszkalnego jest uzależnione od przedstawienia zaświadczenia właściwego organu lokalowego o uregulowaniu stosunku do poprzednio zajmowanego lokalu zarówno przez członka, jak i przez osoby, które z nim zamieszkają.
2. Członek Spółdzielni powinien objąć przydzielony mu lokal przed upływem 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o postawieniu lokalu do jego dyspozycji. Nieobjęcie przydzielonego lokalu w tym terminie powoduje wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu. W uzasadnionych przypadkach, Zarząd, na wniosek zainteresowanego członka złożony w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o postawieniu lokalu do dyspozycji, może przesunąć termin objęcia lokalu.

§ 20.

1. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale.
2. Członek, który objął w używanie przydzielony mu lokal mieszkalny, może za zezwoleniem Zarządu oddać w używanie lub najem część lokalu, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach cały lokal.
3. Zarząd udziela zezwolenia na oddanie w używanie bądź w najem całego lokalu mieszkalnego w następujących przypadkach:
 - 1) czasowego przebywania za granicą,
 - 2) odbywania służby wojskowej,
 - 3) wyjazdu na studia do innej miejscowości,
 - 4) delegacji służbowej do innej miejscowości lub odbywania kuracji połączonej z przebywaniem poza miejscem zamieszkania przez okres dłuższy niż 6 miesięcy.
4. Zezwolenie na oddanie w używanie bądź w najem całego lokalu mieszkalnego w innych ważnych okolicznościach wymaga zgody Związku.

§ 21.

1. Szczegółowe zasady zasiedlania lokali mieszkalnych oraz tryb dokonywania przydziału lokali określa Rada w oparciu o wytyczne ustalone przez Związek.
2. Szczegółowe zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę.

C. Opłaty za używanie lokali.

§ 22.

1. Członek Spółdzielni pokrywa przypadające na przydzielony mu lokal koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmujące eksploatację i remonty, centralne ogrzewanie, dostawę ciepłej wody i eksploatację dźwigów według zasad rozdziału kosztów uchwalonych przez Radę.

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

§ 29.

1. Osobie wykluczonej ze Spółdzielni względnie wykreślonej z rejestru członków przysługuje prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo popierania na Walnym Zgromadzeniu tego odwołania.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, o ile zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
3. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym przez niego adresem.

§ 30.

Członka zmarłego wykreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła jego śmierć.

§ 31.

W razie wystąpienia członka ze Spółdzielni, jego wykluczenia lub wykreślenia, spółdzielcze prawo do lokalu wygasa, chyba że członek w terminie 6 miesięcy, licząc od daty ustania członkostwa, wskaże osobę, która przejmie jego prawa i przed upływem tego terminu zgłosi wniosek o przyjęcie w poczet członków. W tym ostatnim przypadku spółdzielcze prawo do lokalu wygasa z chwilą, gdy odmowa przyjęcia tej osoby do Spółdzielni stanie się ostateczna, a od daty ustania członkostwa upłynęło 6 miesięcy.

§ 32.

1. Prawo spadkobiercy członka do lokalu wygasa, jeśli nie zgłosi on w terminie jednego roku, licząc od daty śmierci spadkobiercy, wniosku o przyjęcie go w poczet członków

Spółdzielni albo jeśli odmowna decyzja co do przyjęcia zgłaszającego się spadkobiercy jest ostateczna. Jeżeli spadkobierców jest kilku, dla zachowania spółdzielczego prawa do lokalu konieczne jest dokonanie w powyższym terminie działań i zgłoszenie wniosku przez tego spadkobiercę, któremu w wyniku działań spółdzielcze prawo do lokalu przypadło. W razie wszczęcia w tym terminie postępowania sądowego o dział spadku zgłoszenie wniosku do Spółdzielni dla zachowania spółdzielczego prawa do lokalu nie jest konieczne.

2. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio do przypadków, gdy spółdzielcze prawo do lokalu przypadło kilku osobom w drodze zapisu oraz w razie ustania wspólności ustawowej, w skład której wchodziło to prawo.

§ 33.

W razie ustania członkostwa przed zamieszkaniem w przydzielonym lokalu pierwszeństwo przyjęcia do Spółdzielni i uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu po byłym członku przysługuje dzieciom i innym osobom bliskim byłego członka, o ile osoby te umieszczone zostały we wniosku o przydział mieszkania i zgromadzą wkład budowlany (zaliczkę na wkład budowlany) w ustalonej wysokości co najmniej na jeden miesiąc przed planowanym terminem postawienia lokalu do dyspozycji, a nie później niż w okresie 3 miesięcy od daty ustania członkostwa. Jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych wybór należy do Spółdzielni.

§ 34.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu, byłemu członkowi względnie spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka — osoby prawnej — przysługuje zwrot udziału i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu po potrąceniu należności przypadającej Spółdzielni, a lokal został opróżniony przez osoby w nim zamieszkujące w okresie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.
2. Do czasu opróżnienia lokalu były członek względnie osoby reprezentujące jego prawa obowiązane są uiszczać opłaty

za używanie lokalu i inne świadczenia Spółdzielni oraz wpłacać raty wkładu budowlanego na zasadach obowiązujących członków Spółdzielni.

3. W razie ustania członkostwa przed objęciem w używanie lokalu byłemu członkowi względnie jego spadkobiercom — jeżeli nie uzyskali członkostwa w trybie przewidzianym w § 32 — przysługuje zwrot sum wpłaconych na poczet wkładu budowlanego, po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni.

§ 35.

1. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami członka powinno być dokonane:
 - 1) z tytułu udziałów — na podstawie zatwierdzonego bilansu za ten rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
 - 2) z tytułu wkładu budowlanego — na dzień ustania członkostwa.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu za podstawę rozliczenia z tytułu równowartości spółdzielczego prawa do lokalu przyjmuje się wysokość wkładu byłego członka przy uwzględnieniu:
 - 1) zniżki lub zwyczajki kosztów budowy,
 - 2) przypadającej na dany lokal wartości zużycia budynku względnie budynków,
 - 3) zniszczenia lokalu przekraczającego normalne zużycie,
 - 4) innych okoliczności mających wpływ na obniżenie lub zwiększenie wartości lokalu.
3. Należność z tytułu równowartości spółdzielczego prawa do lokalu obliczona zgodnie z postanowieniami ust. 1 nie może być wyższa od kwoty uzyskanej przez Spółdzielnię w wyniku przydzielenia innej osobie lokalu po członku, którego spółdzielcze prawo do lokalu wygaśło.
4. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi lub jego spadkobiercom powinna być dokonana:
 - 1) z tytułu udziałów — w ciągu 3 miesięcy od zatwierdzenia bilansu za ten rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,

- 2) z tytułu wkładu budowlanego (równowartości spółdzielczego prawa do lokalu) — nie później niż w ciągu 6 miesięcy od daty wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu z tym, że osoba uprawniona nie może domagać się wypłaty należności przed upływem 3 miesięcy od daty opróżnienia lokalu zajmowanego przez byłego członka i osoby jego prawa reprezentujące.
5. W razie ustania członkostwa przed zamieszkaniem w przydzielonym lokalu zwrot kwot wpłaconych przez byłego członka na wkład budowlany powinien nastąpić w ciągu 3 miesięcy od daty ustania członkostwa.

V. Organy Spółdzielni

§ 36.

Organami Spółdzielni są:

- A. Walne Zgromadzenie.
- B. Rada.
- C. Zarząd.
- D. Rady Osiedli.
- E. Komitety Domowe.

A. Walne Zgromadzenie

§ 37.

1. Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Osoby prawne, będące członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Osoba małoletnia oraz osoba o ograniczonej zdolności do czynności prawnych bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez swojego przedstawiciela ustawowego lub kuratora.
3. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo brać udział z głosem doradczym przedstawiciele Związku i Naczelnej Rady Spółdzielczej, jak również inne zaproszone osoby.

§ 38.

1. Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekroczy 250 osób Walne Zgromadzenie zostaje zastąpione przez Zebranie Przedstawicieli.
2. Przedstawiciele w liczbie 200 wybierają członkowie Spółdzielni ze swego grona na zebraniach grup członkowskich na okres 2 lat.
Podziału mandatów na grupy członkowskie dokonuje Zarząd Spółdzielni proporcjonalnie do ilości członków.
3. Przedstawiciel może być odwołany przez grupę członkowską przed upływem okresu, na który został wybrany, w przypadku niewywiązania się z przyjętych na siebie obowiązków, w szczególności nie usprawiedliwionej nieobecności na Zebraniu Przedstawicieli. Uchwała zebrania grupy członkowskiej w tym przedmiocie zapada zwykłą większością oddanych głosów. W przypadku odwołania przedstawiciela na jego miejsce wybiera się nowego przedstawiciela.
4. Zebrania grup członkowskich powinny być zwoływane przynajmniej raz w roku w celu omówienia spraw związanych z działalnością Spółdzielni.
5. Zasady podziału ogółu członków na grupy, sposób zwoływania tych grup, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin zebrań grup członkowskich uchwalony przez Radę.
6. Do zebrania Przedstawicieli stosuje się odpowiednio przepisy statutu o Walnym Zgromadzeniu.

§ 39.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) wybór i odwoływanie członków Rady oraz wybór delegatów na zjazdy Związku,
- 2) wytyczanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-wychowawczej, a w szczególności wieloletnich planów działalności,
- 3) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia, Rady i Rad Osiedli,

- 4) rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansów oraz podejmowanie uchwał w tych sprawach,
 - b) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia lub nabycia zakładu, zbycia nieruchomości, połączenia Spółdzielni i jej likwidacji oraz oznaczania najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie zasad rozliczania kosztów budowy względnie nabycia na poszczególne lokale i ustalania wysokości wkładów budowlanych,
- 8) uchwalenie wysokości kar za zwłokę w uiszczaniu opłat eksploatacyjnych i rat wkładu budowlanego,
- 9) rozpatrywanie odwołań od decyzji Rady podjętych w pierwszej instancji,
- 10) uchwalanie zmian statutu Spółdzielni.

§ 40.

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd przynajmniej dwa razy w roku w terminach do dnia 31 maja i do 31 grudnia. Ponadto, na żądanie Rady, Związku lub przynajmniej 1/10 członków, wyrażone w podpisany przez nich wniosku. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się odbyć przed upływem 6 tygodni od daty zgłoszenia żądania.
2. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminach określonych w ust. 1, zwołuje je Rada lub Związek.
3. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia — w myśl postanowień ust. 1 — mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw na porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Żądanie takie powinno być zgłoszone co najmniej na 10 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 41.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni oraz Związek powinni być zawiadomieni pisemnie co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. W przypadku zastąpienia Walnego Zgromadzenia przez Zebranie Przedstawicieli, postanowienia ust. 1 mają zastosowanie tylko w odniesieniu do przedstawicieli członków i Związku; pozostali członkowie Spółdzielni powinni być zawiadomieni o czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli i przez wywieszenie ogłoszeń w biurze i w domach Spółdzielni lub przez ogłoszenia w jednym z lokalnych pism codziennych.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw (§ 40 ust. 3) uzupełniony porządek obrad powinien być ogłoszony na tablicy ogłoszeń Spółdzielni na 5 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 42.

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

§ 43.

1. Walne Zgromadzenie prawidłowo zwołane jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminie i w sposób określony w § 41. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć je do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

3. Uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczące zmian statutu, likwidacji Spółdzielni oraz odwołania członków Rady Spółdzielni, są podejmowane większością $\frac{3}{4}$ oddanych głosów, dotyczące połączenia się z inną spółdzielnią — większością $\frac{2}{3}$ oddanych głosów. Pozostałe uchwały zapadają zwykłą większością oddanych głosów.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rady oraz odwołania członków Rady. Na żądanie $\frac{1}{5}$ liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu Przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach, objętych porządkiem obrad z wyłączeniem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 44.

Szczegółowy tryb prowadzenia obrad, przeprowadzania wyborów i odwoływania członków Rady określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 45.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia są protokołowane. Protokół podpisują: przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni. Odpis protokołu Zarząd przesyła Związkowi w ciągu miesiąca od dnia Walnego Zgromadzenia.

B. R a d a.

§ 46.

Rada składa się z 24 członków.

§ 47.

1. Członkowie Rady są wybierani spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. W pierwszych dwóch latach po wyborze całego zespołu Rady co rok ustępuje $\frac{1}{3}$ część członków Rady przez losowanie. W następnych latach co rok ustępują ci członkowie

Rady, których kadencja wygasła. Na miejsce ustępujących wchodzi do Rady członkowie wybrani przez Walne Zgromadzenie w wyborach uzupełniających.

3. W razie ustąpienia członka Rady, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni na jego miejsce — do końca okresu kadencji — wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
4. Ustępujący członkowie Rady mogą być wybierani ponownie.

§ 48.

1. Do zakresu działania Rady należy:
 - 1) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu oraz członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni i liczby etatów,
 - b) opiniowanie projektów regulaminów i innych przepisów wewnętrznych Spółdzielni, przekładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu do uchwalenia,
 - c) kontrola wykonywania planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni, kontrola rachunkowości, okresowych zamknięć rachunkowych, rocznego sprawozdania finansowego i stanu majątku Spółdzielni,
 - d) wydawanie Zarządowi zaleceń, zmierzających do usunięcia stwierdzonych uchybień i niedociągnięć w działalności Spółdzielni,
 - e) uczestniczenie w lustracjach Spółdzielni przeprowadzanych przez Związek i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
 - f) wyrażanie zgody na przyjęcie i zwolnienie głównego księgowego Spółdzielni;
 - 3) Uchwalanie rocznych planów finansowo-gospodarczych.
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabywania lub obciążania nieruchomości, przejmowania w administrację

domów nie stanowiących własności Spółdzielni, zbycia lub nabycia innych środków trwałych w zakresie przekraczającym czynności zwykłego zarządzania,

- 5) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych,
 - 6) uchwalanie regulaminów: Zarządu, zebrań grup członkowskich, Społecznej Komisji Mieszkaniowej, porządku domowego i współżycia mieszkańców oraz innych regulaminów w sprawach nie zastrzeżonych Walnemu Zgromadzeniu,
 - 7) uchwalenie zasad ustalania opłat za używanie lokali oraz za korzystanie z innych usług i urządzeń Spółdzielni,
 - 8) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz skarg i zażaleń na działalność Zarządu,
 - 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w § 40 ust. 2,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
 - 11) podejmowanie uchwał co do wszelkich czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkami Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady.
2. Rada składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania ze swej działalności: w sprawozdaniach powinny być przedstawione między innymi wyniki kontroli i ocena rocznych zamknięć rachunkowych Spółdzielni oraz wnioski do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.

§ 49.

1. Dla sprawniejszego wykonywania zadań Rada wybiera ze swego grona przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza oraz powołuje Komisję Rewizyjną, a w miarę potrzeby inne komisje stałe oraz komisje czasowe dla opracowania określonych zagadnień. Przewodniczący, jego zastępcą, sekretarz oraz przewodniczący stałych komisji Rady tworzą prezydium Rady.

- wych, przedkładanie ich Radzie, Walnemu Zgromadzeniu i Związкови oraz zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 6) sporządzanie projektów podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - 7) współdziałanie z organami władzy terenowej oraz z organizacjami spółdzielczymi i społecznymi.
2. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni Radzie i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 55.

Zarząd może ustanowić pełnomocnika lub pełnomocników do prowadzenia zakładu Spółdzielni, bądź do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych. Ustanowienie pełnomocnika do prowadzenia zakładu wymaga zgody Rady.

§ 56.

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

§ 57.

1. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeby, co najmniej jednak 2 razy w miesiącu. Zwołuje je przewodniczący Zarządu, a w razie jego nieobecności — zastępca przewodniczącego.
2. Uchwały Zarządu są ważne, jeżeli zostały podjęte w obecności więcej niż połowy członków Zarządu.

§ 58.

Regulamin Zarządu określa podział czynności między członków Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

D. Rada Osiedla

§ 59.

Rada Osiedla zajmuje się gospodarką zasobami mieszkaniowymi oraz innymi sprawami, związanymi z zaspokajaniem potrzeb gospodarczych, socjalnych i kulturalnych mieszkańców, które wynikają z zamieszkiwania we wspólnym osiedlu lub jednym domu.

Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

- 1) uchwalanie projektów planów finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi osiedla oraz uchwalanie projektów planów finansowych działalności społeczno-wychowawczej,
- 2) sprawowanie nadzoru nad gospodarką osiedla, współdziałanie z kierownictwem osiedla (administracją) w dziedzinie prowadzenia racjonalnej gospodarki osiedlem oraz zgłaszanie wniosków i postulatów pod adresem Zarządu i Rady w sprawach, które pozostają w kompetencji tych organów,
- 3) opiniowanie wniosków o zmianę i zamianę mieszkań członków z osiedla,
- 4) inicjowanie, organizowanie i koordynowanie działalności społeczno-wychowawczej na terenie osiedla oraz organizowanie czynów społecznych,
- 5) inicjowanie powstawania na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalnych niezbędnych dla organizowania prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców,
- 6) organizowanie we własnym zakresie różnych form pomocy i opieki społecznej,
- 7) czuwanie nad poszanowaniem mienia społecznego oraz nad przestrzeganiem zasad współżycia społecznego, organizowanie rozjemstwa i podejmowanie innych inicjatyw w tej dziedzinie,
- 8) współdziałanie z organizacjami społecznymi w realizacji zadań gospodarczych, kulturalnych i socjalnych w osiedlu,
- 9) czuwanie nad działalnością Komitetów Domowych.

§ 60.

1. Rada Osiedla składa się z 5 do 20 członków.
2. Radę Osiedla wybierają ze swego grona członkowie Spółdzielni na zebraniach grup członkowskich na okres 2 lat.

§ 61.

1. Dla sprawniejszego wykonywania swoich zadań Rada Osiedla wybiera ze swego grona przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza oraz powołuje odpowiednie do potrzeb komisje stałe i czasowe.
2. Do pracy w komisjach, o których mowa w ust. 1, poza członkami Rady Osiedla mogą być powoływani również inni mieszkańcy, w tym także osoby nie będące członkami Spółdzielni.
3. Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

E. Komitety Domowe

§ 62.

1. W miarę potrzeby mogą być powoływane na zebraniach grup członkowskich na okres 2 lat Komitety Domowe, w szczególności w przypadku domów wolno stojących poza zwartymi osiedlami.
2. Do zakresu działania Komitetu Domowego należy współdziałanie z Radą Osiedla w dziedzinie racjonalnej gospodarki i działalności społeczno-wychowawczej domu.

§ 63.

Regulamin Komitetu Domowego uchwała Rada Spółdzielni.

VI. Sprawy finansowe i rachunkowość

§ 64.

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadzie samowystarczalności gospodarczej.

§ 65.

1. Fundusze Spółdzielni składają się z funduszu udziałowego, funduszu zasobowego, funduszu wkładów budowlanych oraz z funduszy celowych,
2. Funduszami celowymi są fundusze inwestycyjne, remontów, socjalny oraz społeczno-wychowawczy.

§ 66.

W sprawach finansowych nie uregulowanych postanowieniami statutu obowiązują zasady gospodarki finansowej spółdzielczości budownictwa mieszkaniowego, ustalane na podstawie art. 58 § 2 ust. 2 ustawy o spółdzielniach i ich związkach.

§ 67.

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

VI. Postanowienia końcowe

§ 68.

W sprawach nie objętych niniejszym statutem obowiązują przepisy ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach.

§ 69.

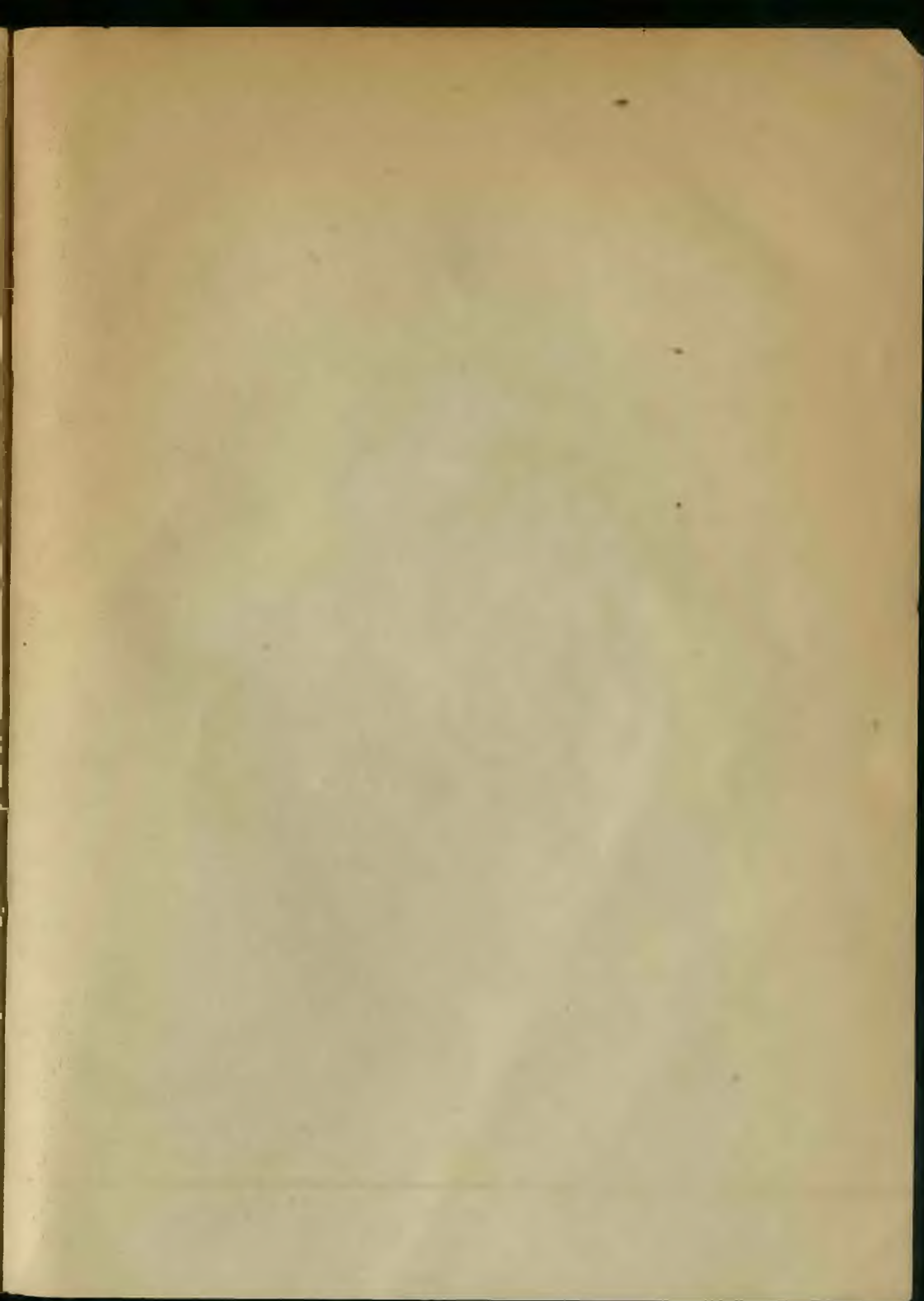
Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia, wymagane przez prawo w czasopiśmie wskazanym przez Związek.

za zgodność z oryginałem

Kierownik Wydziału Organizacyjno-Administracyjnego

N. S. B. M.

(—) *Andrzej Świętochowski*





z 175320



